

# Prestatieafspraken 2016 – 2019

---

Gemeente Utrecht, corporatie SSH en huurdersorganisatie

Bewonersoverleg Koepel SSH (BoKS)

## Inhoud

1.	INLEIDING.....	3
2.	INVESTERINGSRUIMTE EN FINANCIËLE INSPANNING DE SSH.....	3
3.	PRESTATIEAFSPRAKEN.....	4
4.	ONDERTEKENING.....	12
	BIJLAGE 1: PRODUCTIEPROGRAMMA .....	13

## 1. Inleiding

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

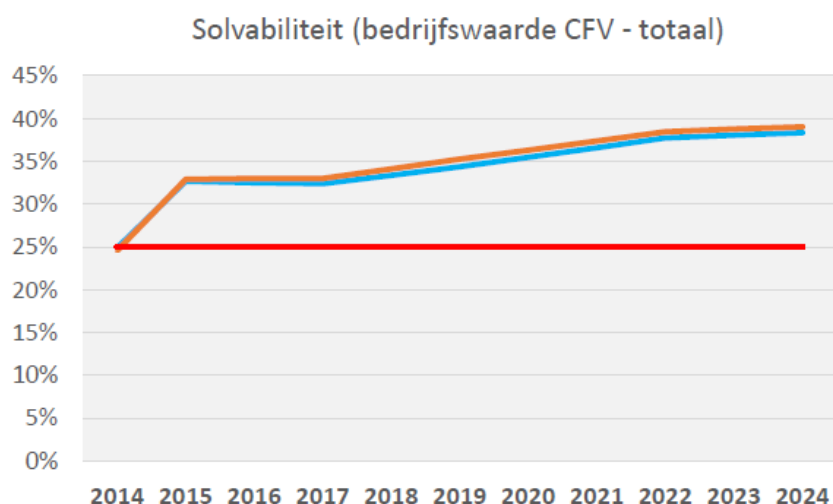
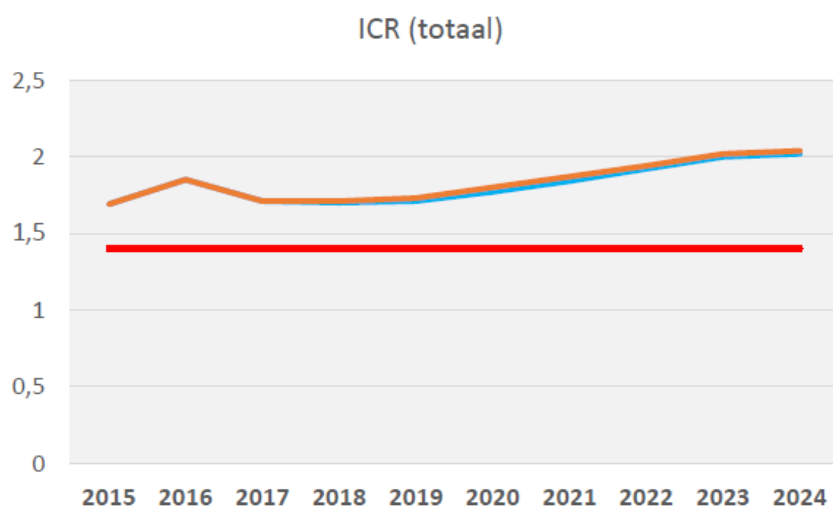
In deze overeenkomst zijn de prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie de SSH en de huurdersorganisatie BoKS vastgelegd voor de periode 2016 – 2019. Overeengekomen is dat de SSH zich, binnen haar investeringsruimte, maximaal inspant om de afspraken na te komen

## 2. Investeringsruimte en financiële inspanning de SSH

Uit de meest recente financiële prognose die door de SSH is aangeleverd (juni 2015) blijkt dat de financiële positie van de corporatie goed is. Er is nog enige ruimte tussen de financiële ratios (ICR- Interest Coverage Ratio en Solvabiliteit) van de corporatie en de normen die het WSW stelt. Deze

ruimte is echter niet groot. De financiële ruimte is sindsdien wel verbeterd doordat de berekeningswijzen van het WSW zijn aangepast. Deze ruimte is door de SSH met name ingevuld door verhoging van het oorspronkelijke bod op het punt duurzaamheid.

De financiële positie en investeringsruimte van de corporatie zal jaarlijks worden gemonitord aan de hand van de cijfers die de SSH 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

*De gemeente en de SSH 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.  
*De SSH hanteert 1) voor studenten tot 23 jaar streefhuren die ten hoogste afgetopt zijn op de kwaliteitskortingsgrens; 2) voor overige studenten en starters streefhuren die ten hoogste afgetopt zijn op de laagste aftoppingsgrens; 3) voor starters die bij Jebber huren en alle overige doelgroepen streefhuren die ten hoogste afgetopt zijn op de huurtoeslaggrens.*
- 1.2 De matiging van de huurstijging voor de primaire doelgroep.  
*De SSH matigt de huurstijging voor de studenten en starters gedurende de looptijd van de afspraken tot (gemiddeld) inflatie vanaf 2018 en in 2016 en 2017 tot (gemiddeld) inflatie +1% (kamers inflatie, woningen inflatie+1%).*
- 1.3 Het faciliteren van bewonersinitiatieven op het gebied van zelfbeheer.  
*De SSH ondersteunt alternatieve vormen van beheer van wooncomplexen op het vlak van zelfbeheer. Vanaf september 2015 werkt de SSH met studentbeheerders die tegen vergoeding beheertaken uitvoeren. De SSH aan huurders de mogelijkheid om kosten te besparen door onderhoudswerkzaamheden zelf uit te voeren. De SSH gaat huurders hier actief op wijzen.*
- 1.4 Het vergroten van het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen met behulp van alternatieve financieringsvormen, bijvoorbeeld in de samenwerking met marktpartijen.  
*De SSH doet dit al en zal hiermee doorgaan. Een en ander mits wettelijk toegestaan.*
- 1.5 Het toepassen van de huursombenadering / gedifferentieerde huurverhogingen.  
*De SSH bespreekt het toepassen van gedifferentieerde huurverhogingen vooraf met de gemeente.  
Gemeente en de SSH willen er samen bij het Rijk voor pleiten dat ook onzelfstandige woningen onder de huursombenadering gaan vallen.*

#### 2. Beschikbaarheid: Minimale omvang sociale huurwoningvoorraad

*Gemeente en de SSH willen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn in de stad om aan de vraag te voldoen, zowel waar het de voorraad als waar het het aanbod betreft.*

- 2.1 Omvang voorraad zelfstandige sociale huurwoningen  
*De voorraad zelfstandige sociale huurwoningen van de SSH groeit. Op 1-1-2016 is de totale voorraad sociale huurwoningen in eigendom van de SSH 2.660. De voorraad groeit naar minimaal 3.481woningen per 1-1-2020. Dit betreft zelfstandige huurwoningen met een kale huurprijs onder de huurtoeslaggrens conform de Wet op de Huurtoeslag.*

Tabel 1: Prognose aantal zelfstandige sociale huurwoningen van SSH in Utrecht

	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	Totaal
Nieuwbouw	0	+561	+100	+160		+821
Sloop	0	0	0	0		0
Verkoop	0	0	0	0		0
Liberalisatie	0	0	0	0		0
Saldo	0	+561	+100	+160		+821
Stand voorraad	2.660	2.660	3.221	3.321	3.481	

**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 De kernvoorraad sociale huurwoningen in eigendom van de SSH stijgt. Op 1-1-2016 is de totale kernvoorraad sociale huurwoningen in eigendom van de SSH 2.366 woningen. *De kernvoorraad van De SSH op 1-1-2020 is minimaal 2.600 woningen, waarvan 2.500 onder de eerste aftoppingsgrens.*

2.3 De huurtoeslagdoelgroep moet een voldoende kans hebben op een sociale huurwoning, omdat zij hier wat betreft inkomen op zijn aangewezen. Daarom spreken de gemeente en de SSH een minimaal aanbod aan sociale huurwoningen af onder de aftoppingsgrenzen Deze grenzen zijn op basis van kale huur.

*Minimaal 70% van vrijkomende woningen van de SSH hebben een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens, waarvan minimaal 58% onder de eerste aftoppingsgrens. Behoudens de volgende nieuwbouwopleveringen in 2016:*

1. Startblok (106 sociale huurappartementen voor starters);
  2. De Trip (255 sociale twee- en driekamerhuurappartementen voor starters)
- Deze woningen hebben allemaal een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.*

*Met betrekking tot de voorraad onzelfstandige woningen biedt de SSH 100% onder de aftoppingsgrenzen aan.*

### 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 (= nu Energie-Index van 1,21-1,4) 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. De SSH wil haar bijdrage aan deze ambities leveren.*

#### 3.1 Energieprestatie van het woningbezit

*Het Utrechtse woningbezit van De SSH heeft op 1-1-2020 gemiddeld een Energie-index van 1,21-1,4 (label B). In 2020 heeft De SSH hiertoe de benodigde labelstappen gerealiseerd. N.B.1: De SSH zal de labels E, F en G zo veel als mogelijk verbeteren naar tenminste D. N.B.2: De SSH zal in 2016 de energieprestatie van de onzelfstandige woningen in kaart brengen. Vervolgens gaan De SSH en gemeente in overleg om te komen tot een verbetering in de energieprestatie die in een volgende versie van de afspraken zal worden vastgelegd. Huurdersorganisatie BoKS zal hierbij betrokken worden*

- 3.2 Stimuleren van energiebewust gedrag van huurders.  
*De SSH levert een bijdrage aan een vervolg op de campagne 'Doe mee en bespaar slim energie'. De SSH voert specifiek campagne gericht op het energiebewust gedrag onder studenten. De SSH gaat verder met het organiseren van Energy Battles. (Motie 46, 4 juni 2015: besparende student, Woonvisie).*
- 3.3 Opwekken van duurzame energie, met name zonne-energie.  
*De SSH stimuleert het gebruik van zonne-energie door i.s.m. de gemeente in 2016 een subsidieaanvraag te doen in het kader van de stimuleringsregeling van het Rijk voor duurzame energieproductie (SDE) voor het gehele Ina Boudier-Bakkerlaan-complex (IBB). De SSH, gemeente en huurders gaan de mogelijkheid onderzoeken om zonnepanelen extern te financieren.*
- 3.4 Bijdrage aan het einddoel om in 2030 alle woningen nul-op-de-meter te hebben.  
*De SSH gaat op het IBB een experiment uitvoeren, waarbij in 2016 het onderhoudsprogramma voor dit complex aangepakt wordt om zo dicht mogelijk bij een energieneutrale woning te komen. Bij nieuwbouw is energieneutraal bouwen het uitgangspunt (Motie 47/2-015: Utrecht koploper)*
- 3.5 Bijdrage van energiebesparende maatregelen aan de het verlagen van de woonlasten.  
*De SSH berekent de kosten van energiebesparende maatregelen veelal niet door in de huurprijs.*

#### 4. Woningen van voldoende kwaliteit

*Gemeente en de SSH willen een goed onderhouden woningvoorraad met een goede kwaliteit.*

##### 4.1 Kwaliteitsniveau bij groot onderhoud.

*De SSH neemt bij groot onderhoud investeringen in energiebesparende maatregelen mee.*

##### 4.2 Kwaliteitsniveau bij verkoop.

*De komende vijf jaar zal de SSH niet uitponden.*

*Bij complexgewijze verkoop draagt de SSH er zorg voor dat er een financieel gezonde VVE (bv. 51% aandeelhouder) ontstaat of doet de SSH een storting in een onderhoudsfonds waarmee de maandelijkse bijdrage aan VVE wordt afgekocht, naar eisen uit het normale zakelijke verkeer. Bij verkoop zorgt de SSH er contractueel met de kopende partij voor dat het onderhoud voor de eerst komende vijf jaar worden uitgevoerd.*

##### 4.3 Kwaliteitsniveau bij sloop/nieuwbouw

*De SSH zal in de komende periode geen sloop/nieuwbouw realiseren. Dit punt is daarom voor de SSH niet van toepassing.*

##### 4.4 Aantal te behalen certificaten PKVW

*Bij alle nieuwbouw en renovaties streeft de SSH naar verlening van het volledig PKVW-certificaat. Bij nieuwbouw gaat dit in de periode tot 2020 om 800 certificaten. Afhankelijk van het complex kan het tijdelijk voorkomen dat slechts een deel van het volledige certificaat kan worden verleend.*

##### 4.6 Tegengaan huisjesmelkerij bij verkoop van woningen of complexen en bij verhuur van complexen.

*Voorafgaande aan de eventuele complexgewijze verkoop aan private partijen wordt altijd een integriteits- en antecedentenonderzoek gedaan. Bij verkoop aan corporaties is dit niet nodig.*

4.7 Opzetten gezamenlijk bouwstromen met de andere corporaties.

*De SSH staat hier positief tegenover en zal waar mogelijk aansluiten bij initiatieven van andere corporaties.*

4.8 Afstemmen van de planning van onderhoud met andere corporaties.

*De SSH gaat dit afstemmen met collega-corporaties.*

4.9 Gemeente en De SSH zetten zich in voor de veiligheid van woninginstallaties.

*De SSH neemt deel aan een pilot met een APK voor woninginstallaties (veiligheid van stadspanden).*

4.10 Stimuleren van gedrag van huurders met betrekking tot de brandveiligheid.

*BoKS stimuleert brandveilig gedrag van huurders.*

*De SSH zet een beheerder in: Deze controleert regelmatig of huurders zich aan de afspraken met betrekking tot vluchtwegen houden en controleert regelmatig of de brandblusapparaten zijn verzegeld en voorzien van een borgpen.*

*De SSH heeft op dit moment in haar vastgoed 82 open geisers, zowel in SSH-eigendom als in eigendom van Eneco. Deze geisers worden uitgefaseerd.*

## 5. Nieuwbouw

*Met de nieuwbouwproductie willen wij 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 de SSH en Jebber 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:*

- *Vervangende nieuwbouw: Dit betreft nieuwbouw die volgt op (of gekoppeld is aan) sloop van de bestaande bebouwing.*
- *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.*
- *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 de SSH en Jebber 2016-2019 is het volgende opgenomen (uitgaande van start bouw):*

<b>Aanpak</b>	<b>Aantal woningen</b>
Uitbreidingsniewbouw	1000
Vervangende nieuwbouw	0
Totaal	1000
– Waarvan nieuwbouw sociale huur	350
– Waarvan nieuwbouw vrije sector huur	0
– Waarvan nieuwbouw koop	0
– Waarvan nieuwbouw studentenwoningen	650
– Waarvan nieuwbouw nog nader in te delen	0
Renovatie in onbewoonde staat	0
Renovatie in bewoonde staat	0
Groot onderhoud met woningverbetering	0

### **Actualisatie productieprogramma's**

*Jaarlijks zullen gemeente en De SSH/Jebber het investeringsprogramma bespreken en zo nodig actualiseren.*

*Daarvoor sluiten we aan bij de wettelijke cyclus:*

- *Voor 1 juli: De SSH levert jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag aan gemeente en huurdersorganisaties. De gemeente ontvangt hierbij ook de volledige dvi-gegevens.*
- *Voor 1 juli: De SSH 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. De SSH 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 overleg tussen de directie van de SSH, huurdersorganisatie BoKS en de gemeente.*

*Bij deze actualisatie zal ook telkens gekeken worden naar mogelijkheden om uitbreidingsniewbouw 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 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.

*De SSH houdt bij de nieuwbouw van woningen zo veel mogelijk rekening met de woonwensen van potentiële huurders. In de komende periode wordt dit concreet ingevuld door resultaten van lifestyle-onderzoek te vertalen in het PvE.*

*Gezien de hoge mutatiegraad binnen de doelgroep van de SSH, richt zij zich niet op individuele woonwensen.*

#### 5.3 Verlaging van de bouwkosten.

*De SSH heeft al jaren de ambitie de bouwkosten op diverse manieren aanzienlijk te verlagen en heeft hierin goede resultaten geboekt. De gemiddelde stichtingskosten per verhuureenheid bijvoorbeeld van City Campus MAX (2010) bedroegen circa € 80.000, die van Johanna (2015) € 60.000.*

*Een van de manieren om bouwkosten te verlagen was het verminderen van het aantal parkeerplaatsen per woning.*

#### 5.4 Realisering van flexibele concepten bij nieuwbouw.

*De SSH past dit toe door studenteneenheden zodanig te bouwen dat ze te allen tijde kunnen worden omgezet naar starterswoningen.*

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

*Dit is voor de SSH niet van toepassing.*

### 6. Wonen en zorg verbonden

*Gemeente en de SSH 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.

*De SSH richt zich op de toegankelijk van haar complexen voor jongeren met een functiebeperking.*

- 6.2 Toegankelijkheid bij nieuwbouw en renovatie, van zowel de woning als de woonomgeving.  
*De SSH neemt toegankelijkheid van zowel woning als woonomgeving altijd in de uitvoering van bouw- en renovatieprojecten mee. De eisen zijn geformuleerd en verankerd in werkprocessen.*

## 7. Redelijke spreiding, geen grote concentraties

*Gemeente en De SSH streven ernaar om de spreiding van sociale huurwoningen over de stad minimaal te handhaven en waar het kan te vergroten.*

- 7.1 Compensatie verkoop/liberalisatie in aandachtswijken.  
*De SSH heeft geen plannen voor verkoop of liberalisatie op korte termijn. Mocht dit wel het geval zijn, zal ze hierover met de gemeente in gesprek gaan.*

## 8. Doelgroepen

### 8. Studenten en starters

*De SSH realiseert een programma met uitsluitend studenten- en starterswoningen. Zie het voorgenomen productieprogramma.*

*Oplevering 2016 De Trip 255 starterswoningen; Startblok 106 starterswoningen; Opaalweg 200 studentenwoningen (indien beheer voor derden i.o.m. ministerie toegestaan blijft)*

*Oplevering 2017 De Kwekerij 100 starterswoningen en 200 studentenkamers*

*Oplevering 2019 De Kwekerij 160 starterswoningen*

*N.B.: Direct na periode prestatieafspraken:*

*Oplevering 2020 De Kwekerij 250 studentenwoningen en 90 starterswoningen*

### 8.2. Statushouders

*De SSH is collectief in STUW-verband bereid voldoende geschikte woning voor vergunninghouders die aan de stad Utrecht zijn toegewezen (taakstelling van het Rijk), rekening houdend met een verdere toename van het aantal in Utrecht te huisvesten statushouders. De SSH legt zich hierbij vooral toe op studerende statushouders.*

*De SSH wijst jaarlijks tussen de 10 en 15 woningen toe aan statushouders. Samen met de toewijzingen in het kader van de uitstroom Beter Wonen (jaarlijks meer dan 10) betekent dit dat er momenteel enkele honderden huishoudens behorende tot deze doelgroepen bij De SSH wonen.*

### 8.3 Uitstroom via Beter Wonen

*De SSH is collectief in STUW-verband bereid voldoende geschikte woningen ter beschikking te stellen voor mensen die na verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang of (O)GGZ toe zijn aan zelfstandig wonen, rekening houdend met een toename van deze uitstroom vanwege de afbouw van het aantal instellingsplaatsen.*

*Naast de onder 8.2 genoemde huishoudens, huisvest de SSH ook huishoudens in het kader van 'Wonen op maat'. De SSH maakt zich er op grond van haar sociale doelstelling sterk voor om de kansarmen in de markt te helpen. Studenten hebben de laagste inkomens van alle doelgroepen maar zijn kansrijk. Om ook de kansarmen te helpen huisvest de SSH binnen 'Wonen op maat' zo'n 450 huishoudens behorende tot o.a. de volgende groepen: dak- en thuislozen, lichamelijk gehandicapten, ex-verslaafden, ex-gedetineerden, mensen met zorgindicatie, mensen met ASS,*

*studenten met begeleidingsbehoefte, uitstroom jongeren uit opvang, welzijn en jeugdproblematiek, opvang asielzoekers of migranten, geestelijk handicapt, social Living (wonen + vrijwilligerswerk) en dove studenten.*

*Zoals aangegeven is de SSH collectief in STUW-verband wederom bereid om statushouders en uitstroom via Beter Wonen te huisvesten. De mate waarin groei kan worden geaccommodeerd is evenwel te relateren aan de reeds bereikte omvang van bijzondere doelgroepen binnen het SSH-bestand, die zoals uit het bovenstaande blijkt fors is.*

#### 9. Zeggenschap

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

*Al decennialang verenigen huurders van de SSH zich in woonbesturen. Een woonbestuur vertegenwoordigt de bewoners van een complex. Alles wat met zo'n complex te maken heeft, wordt in samenspraak met de SSH door het woonbestuur vorm gegeven. De woonbesturen worden gefinancierd door en via de SSH.*

#### 10. Transparantie en benchmarking

*De SSH gaat bekijken in hoeverre de Aedes-benchmark zich leent om de gemeente periodiek te voorzien van gegevens waarmee vergelijking van de prestaties van de SSH beter mogelijk wordt.*

#### 11. Overige afspraken:

11.1 *De gemeente laat, conform de huidige en met de gemeente overeengekomen werkwijze, de toewijzing van haar doorstroomwoningen aan de SSH over en houdt deze buiten WoningNet. De gemeente maakt dit in de huisvestingsverordening en de lokale uitwerking daarvan mogelijk door dit in de volgende wijziging van de verordening meenemen, na overleg in de regio.*

11.2 *De gemeente draagt de helft van de jaarlijkse kosten van de landelijke monitor studentenhuisvesting (Apollo).*

11.3 *De gemeente bevestigt dat de verkoop van 212 ouderwoningen aan Habion vallen binnen de afspraken gemaakt in 'Bouwen aan de Stad'.*

#### **Moties 49 en 52 raadsbehandeling Woonvisie op 4 juni 2015:**

**Motie 49/2015**, Friendscontracten: de SSH gaat hiermee, ten behoeve van het verhuren aan maximaal twee "vrienden", experimenten in hun grotere woningen. Het gaat daarbij in potentie om enkele complexen met in totaal zo'n 50 verhuureenheden. Deze complexen zullen worden ingezet na overleg met de woonbesturen.

**Motie 52/2015**, Tijdelijke huurcontracten: In de complexen waarvoor geen campuscontracten gelden, zoals Campus Max, wil De SSH hiermee gaan experimenten, afhankelijk van de mogelijkheden in het definitieve wetsvoorstel.

#### 4. Ondertekening

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer ir. P.F.C. Jansen,
2. De Stichting Studentenhuisvesting Utrecht ( SSH), vertegenwoordigd door haar manager financiën, de heer R. J. van den Brom,
3. Huurdersorganisatie Bewonersoverleg Koepel SSH (BoKS), vertegenwoordigd door mevrouw drs. K. Blom,

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

Utrecht, 2 maart 2016

1. voor de gemeente	2. voor de SSH	3. voor de huurdersorganisatie



