

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 24 Sep 2020 10:39:36 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@sshxl.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@boksl.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@boksl.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E",
"5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: bevorderen doorstroming uit kamers SSH

5.1,2E 5.1,2E

Wij zien elkaar aanstaande dinsdag. Een van de onderwerpen is het idee van het bevorderen van doorstroming uit studentenkamers van de SSH naar de starterswoningen van de SSH/Jebber. We hebben daar ambtelijk al intern over doorgesproken, waarbij wij als gemeente vooral een stadsbrede afweging maken. Hoe verhoudt zich dit tot bijvoorbeeld de kansen voor andere woningzoekenden die in Utrecht willen wonen? Als we het heel plat slaan: waarom heeft iemand die bijvoorbeeld nog bij zijn ouders inwoont (al dan niet vrijwillig) en ingeschreven staat bij Woningnet, minder kans om door te stromen naar een starterswoning, dan iemand die een kamer huurt bij de SSH? Als gemeente staan wij voor dit soort principiële afwegingen. We begrijpen overigens heel goed dat dit idee binnen jullie eigen portefeuille en de huurders bij de SSH duidelijke voordelen oplevert, maar zoveel mogelijk gelijkheid van kansen is voor de gemeente wel een belangrijk vertrekpunt. Laatste kanttekening: campuscontracten geeft de SSH al een zekere garantie op doorstroming in de kamers. Laat onverlet dat het natuurlijk heel lastig is om in de huidige markt op korte termijn een betaalbare starterswoning te vinden voor diegenen die uitstromen, maar dat geldt voor alle studenten met een campuscontract, ongeacht of ze bij de SSH huren of niet. Ook daar geldt voor de gemeente weer de afweging: waarom kamerbewoners van SSH daar een voordeel geven t.o.v. de andere woningzoekenden?

Zoals jullie wel kunnen lezen, we zijn dus kritisch. Het leek ons handig om jullie nu alvast deze overwegingen mee te geven, zodat jullie in aanloop naar het overleg van volgende week daar alvast jullie gedachten kunnen laten gaan. We hebben dan ook drie vragen die we nu alvast willen stellen:

1. Gezien het bovenstaande, kunnen jullie nog scherper onderbouwen waarom jullie de doorstroming op deze manier willen stimuleren en kunnen jullie in die afweging ook meer de gelijkheid van kansen betrekken? Zien jullie de mogelijke regeling alleen voor de kamers bij de SSH of kan het ook breder ingezet worden*?
2. Kunnen jullie kort aangeven hoe nu de toewijzing verloopt van jullie starterswoningen? Wordt daar bv. nog steeds om een diploma gevraagd?
3. Weten jullie wellicht of er in andere studentensteden al wel gewerkt wordt met dit soort doorstroomregelingen?

Wat ons betreft hoeft jullie reactie niet over de mail (maar mag wel als jullie dat prettig vinden), we kunnen het daar dan a.s. dinsdag over hebben. Tot dan!

**Juridische check volgt nog, maar eerste reactie jurist was dat het heel lastig is om het voor 1 specifieke corporatie te laten gelden*

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
5.1,2E

5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen en Economie
Stadsplateau 1
9e etage
maandag t/m donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 5 Oct 2020 13:03:50 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>; "5.1.2E" | BoKS" <5.1.2E@boksl.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: afspraken uit voorbereidend overleg prestatie afspraken

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

We hebben elkaar vorige week dinsdag gesproken over jullie bod. In deze mail zet ik onze afspraken op een rijtje. Als jullie iets missen, dan horen wij dat graag.
In ons gesprek ging t met name om jullie verzoek om uitzondering te maken op de HVV om voorrang te kunnen geven aan SSH-huurders op de starterseenheden die Jebber binnenkort oplevert.
Afspraken/uitzoeken:

- Is het mogelijk om een uitzondering te maken op de HVV vanwege het tijdelijke karakter van de overeenkomst? actie gemeente
- Is het kansrijker als de uitzondering betrekking heeft op alle huurders van onzelfstandige eenheden bij STUW corporaties? Dit gecombineerd met een leeftijdsgrens omdat het alleen voor jongeren/starters bedoeld is? actie gemeente
- Om hoeveel starterseenheden gaat t ? actie SSH
- Zijn er voorbeelden van gemeenten die deze uitzondering al toepassen? En zo ja, hoe ziet dat eruit? Actie SSH

We hebben ook gesproken over energie, duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie en groen. Tijdens het gesprek bleek dat SSH al veel projecten heeft lopen op deze onderwerpen die ze niet vermeldt in het bod. SSH gaat het bod hierop aanvullen. SSH doet een voorstel voor project op het gebied van circulariteit. Wij zoeken uit wat de mogelijkheden zijn voor subsidie voor projecten "groen op dak".

Het volgende voorbereidend overleg is op **12 oktober**. In verband met de voorbereiding van dit overleg hebben we jullie input uiterlijk woensdag 17:00 uur nodig. Hopelijk lukt dat.

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



Agenda

Bijeenkomst	Vorbereidend overleg BO prestatieafspraken SSH en BoKS.
Datum	12 oktober 2020
Tijdstip	17.00-18.00 uur
Plaats	Digitaal

In deze agenda staan de gesprekspunten voor het ambtelijk tripartiet overleg van a.s. maandag n.a.v. het bod en de besprekpunten uit het eerste ambtelijke overleg van 29 september.

1. Opening en welkom

De thema's

2. Doorstroomregeling

- Invulling doorstroomregeling onzelfstandig naar starterswoningen i.r.t. de Huisvestingsverordening

3. Huurbeleid

- Inflatievolgend en doelgroepen

4. Duurzaamheid

- Aanvullende voorbeeldprojecten en conceptteksten

5. Planning en vervolg

From: "5.1.2E | BoKS" <5.1.2E@boksl.nl>
Sent: Sun, 11 Oct 2020 22:53:36 +0200
To: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Re: agenda ambtelijk overleg 12 oktober

Beste 5.1.2E

Bedankt voor de agenda. Graag voeg ik het agendapunt 'Productie' toe aan de agenda. Enkele dingen die ik wil bespreken bij dit punt:

- goede prijs-kwaliteitverhouding van nieuw te bouwen kamers, betaalbaarheid boven onnodige luxe (uit convenant studentenhuysvesting)
- hoe 'stuurt' de gemeente op het toevoegen van nieuwe starterswoningen? (uit convenant studentenhuysvesting) > Wat heeft de SSH nodig, wat kan de gemeente doen?
- versnellen gemeentelijke procedures voor nieuwbouw (bestemmingsplan, bouwvergunningen, etc) > 5.1.2E gaf aan dat procedures nieuwbouwprojecten vertragen. Wat kan de gemeente doen om het volle pond uit de productiepotentie van de SSH te halen?

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

5.1.2E
Voorzitter

T. 5.1.2E
E. 5.1.2E @boksl.nl | 5.1.2E @boksl.nl



Op do 8 okt. 2020 om 14:10 schreef 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>:

Dag 5.1.2E en 5.1.2E

Ik stuur jullie de agenda voor het tweede ambtelijke overleg rondom de prestatieafspraken. We hebben een agenda opgesteld met bespreekpunten die de vorige keer naar boven kwamen.

Voor de conceptteksten voor de afspraken hebben we meer tijd nodig i.v.m. interne afstemming. We zien voor ons dat we deze de komende weken gezamenlijk opstellen richting het BO van 28 oktober.

Er is natuurlijk ruimte op de agenda voor punten die jullie eventueel nog willen inbrengen.

Tot maandag!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E



Commented [5.1.2E]: Misschien kunnen we hier een mooie foto van de Kwekerij plaatsen?

Commented [5.1.2E]: Ja is goed idee, ik zoek een mooi beeld van nieuwbouw met studenten!

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>6</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>8</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>9</u>
<u>6</u>	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>11</u>
<u>7</u>	<u>HUURDERSPARTICIPATIE</u>	<u>12</u>
<u>8</u>	<u>DUURZAAMHEID</u>	<u>13</u>
<u>9</u>	<u>KWALITEIT</u>	<u>15</u>
<u>10</u>	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE</u>	<u>16</u>
<u>11</u>	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>17</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 Studentenhuysvesting vastgesteld](#). Dit zijn [drie-vier](#) pijlpalen die zorgen voor heldere ambities en sterke allianties om samen de woonopgaven van Utrecht te realiseren. De individuele prestatieafspraken die de woningcorporaties (verenigd in de STUW*), gemeente Utrecht en huurders [samen maken voor 2021 sluiten](#), bouwen voort op deze pijlpalen. Het laat zien wat de bijdrage is van al deze partijen aan de woonopgaven en -ambities waar Utrecht voor staat.

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

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2020~~1~~) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (202~~2~~~~4~~ t/m 202~~5~~~~4~~) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven [geldig staan](#), voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn.

De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd [via de voortgangsrapportage prestatieafspraken](#). Jaarlijks worden de afspraken herijkt.

Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken.

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

Hier volgt een tekst over de door de STUW ingebrachte punten mbt beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

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".

[We hebben dit jaar een bijzonder proces gevolgd. Als gevolg van de coronacrisis zijn voorliggende afspraken \[namelijk bijna\]\(#\) volledig digitaal besproken en afgestemd \(ambtelijk en bestuurlijk\).](#)

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

Bezit sociale huurwoningen

De STUW-corporaties hebben bijna 45 duizend zelfstandige sociale huurwoningen in hun bezit in de gemeente Utrecht. Van alle sociale huurwoningen in Utrecht die in het bezit zijn van een corporatie, is 98% in bezit van de STUW.

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

Verbreidheid woningcorporatie naar gebiedsdeel 2013 - Wijknet



400 800 1.200 1.600
 Bron: Kadaster, Rijksoverheid, Gemeente Utrecht
 Beeld: kaart

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E kan jij dit actualiseren. In het bod kan ik alleen cijfers voor Utrecht en omgeving vinden.

Commented [5.1.2E]: Vraag ik op

2 Wijken voor iedereen

De komende jaren moet een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd worden in wijken waar het aandeel sociale huur op dit moment relatief laag is. In wijken waar het aandeel sociaal juist relatief hoog is, wordt gestreefd naar het mengen van woningtypen primair door verdichting. Dit moet zorgen voor inclusieve, leefbare wijken en buurten, waar voor iedereen plek is, ook als je een laag inkomen of een zorgvraag hebt.

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

Hier komt nog een stukje over de wijkenstrategie

- 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 20210 een zeer beperkte verkoopstrategie. HETn deel van haar portefeuille met eengezinswoningen dat is niet uitsluitend geschikt is voor studentenhuysvesting. Eind 2020 is de SSH tot overeenstemming gekomen met woningcorporatie BoEx om deze eengezinswoningen te ruilen voor studentenkamers en kleine zelfstandige woningen van BoEx. Er

wordt naartoe gewerkt om de ruil juridisch per 31-12-2020 gereed te hebben. De daadwerkelijke uitruil van het bezit vindt per 1-7-2021 plaats. Definitieve besluitvorming vindt in 2020 plaats na advisering van huurdersvereniging BoKS. probeert SSH in 20210 via een ruiltransactie met een andere woningcorporatie af te stoten. Daarbij ruilt SSH dit bezit voor woningen die beter bij de woonbehoefte van studenten passen en daarmee in de portefeuille van SSH

3. De SSH en de gemeente conformeren zich aan de afspraken zoals vastgelegd in het Convenant Studenthuisvesting Utrecht.
4. SSH heeft voor 2021 geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
5. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet op ruiling van grondpositie met een marktpartij, is SSH bereid hierover de gesprekken aan te gaan en neemt zij haar huurdersvereniging BoKS en de gemeente mee in deze verkenning.

Inzet Gemeente

6. De Gemeente Utrecht zal zich, conform de afspraken in het Stadsakkoord Wonen, inzetten om met SSH mee te denken hoe zij bij ruiling van grondposities voortvarend te werk kan gaan en faciliteert waar nodig.
7. De gemeente Utrecht onderzoekt samen met SSH hoe de toewijzing van kwetsbare doelgroepen effectiever kan worden. Er wordt onderzocht of er een instrument ontwikkeld kan worden dat STUW breed op stedelijk en op complexniveau inzicht biedt in de relatie tussen de leefbaarheid en toewijzing van kwetsbare doelgroepen/ maatschappelijk urgenten en statushouders

5-8.

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E ik begreep dat hier wordt gekeken naar een constructie met Bo-Ex. Is daar iets concreets over te zeggen ook in de tijd?

Commented [YB6R6]: Heb het aangevuld

Commented [5.1.2E]: Hier willen wij het bestuurlijk over hebben.

Commented [5.1.2E]: Had hier ook graag ambtelijk over gesproken. Wat is het doel van het instrument? Welk probleem moet het oplossen? Denk hier graag over mee.

Commented [5.1.2E]: Past dit punt niet beter bij het volgende onderwerp?

3 Inzet voor (bijzondere) doelgroepen

Gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben de drie partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij 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.

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 verhuuring 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. Alle overige afspraken voor huisvesting van specifieke doelgroepen, vallen binnen het genoemde aantal van 50.

Dit proces van plaatsing wordt gefaciliteerd door de Academie van de stad. Gedurende het studiejaar 2020-2021 De komende jaren werkt de SSH samen met de gemeente Utrecht en de Academie van de stad aan de inbedding van het project in de organisatie van de SSH en de bestaande structuren van de gemeente. Hiermee komt de rol van de Academie van de stad te vervallen.

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 2021¹⁰ t/m 2023³² (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. Deze opgave zal in STUW-verband onderling verdeeld worden.

Voor de SSH geldt dat de plaatsing van jonge statushouders gebeurt conform de werkwijze van Goeie Buur en passend 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.

2.3. De SSH geeft invulling aan het PvA het project 'Goeie Buur' en heeft daartoe op 11 oktober 2019 nadere afspraken gemaakt. Hiertoe werkt SSH samen met zorginstellingen, de gemeente en andere partijen zoals de Academie van de stad. Voor de huisvesting van de groep statushouders gaat de SSH in overleg met de STUW om een nieuwe verdeling binnen de STUW te maken.

3.4. In overleg met huurdersvereniging BoKS en de gemeente Utrecht experimenteert SSH in 2021 met andere manieren van het huisvesten van internationale voltijd studenten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een nieuwe dan wel aangepaste manier van hospiteren, om op die manier het benodigde draagvlak te creëren bij huidige huurders. Doel is om de kansen van internationale studenten te verhogen om reguliere woonruimte te vinden in Utrecht. Dit doel en de concrete inzet hierop wordt ook vastgelegd in het convenant studentenhuisvesting. De SSH betreft BoKS bij het opzetten en evalueren van dergelijke pilots.

Inzet gemeente

5. 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. 550-600). Hierbij kijkt de gemeente ook naar de inzet van ander (waaronder eigen) bestaand vastgoed, dan het vastgoed van de woningcorporaties.
6. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente
7. Iets opnemen over begeleiding van uitstroom MO/BW organiseren. Is dit verantwoordelijkheid van gemeente of zorgpartijen.

8. De gemeente draagt actief bij aan het vraagstuk over het huisvesten van voltijd exchange studenten 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.

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E kunnen we dit stuk weglaten? Staat ook al in die afspraak 1.

Commented [5.1.2E]: Heb een stukje verplaatst naar 1. Doelstelling is voor ons belangrijk, het gaat ons om een kwalitatieve goede plaatsing waarbij de jongere echt een nieuwe stap kunnen zetten, niet zozeer om de aantallen. We dragen bij waar nodig. Andere deel heb ik weggelaten.

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E kunnen we dit stuk bij afspraak 1 voegen?

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E Als ik het bod lees is deze nog steeds relevant. Ik neem ook een afspraak op bij de inzet gemeente hierover.

Commented [5.1.2E]: Ja mooi!

4 Leefbaarheid

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

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

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

Inzet SSH

Afspraken

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert SSH met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen om deze schoon, heel, veilig én gezellig te houden. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteed die passen binnen de wettelijke kaders en zijn beschreven in bijlage 3. Het wettelijk maximum wordt hierbij niet overschreden.
2. ~~De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en spant zich hier ook in 2020 voor in. De gemeente reageert adequaat op signalen van studenten.~~
- 3.2. 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.

4. ~~Het beheer van complex City Campus Max is recent overgegaan van de SSH naar Jebber. Sindsdien is de tevredenheid van huurders van complex Max afgenomen. SSH zal maatregelen nemen met als doel om de tevredenheid van de bewoners hierover te verbeteren.~~

3. ~~Via het We werken samen bij de aanpak van woonproblematiek, hiervoor is in mei 2019 het~~ convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, 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. 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 2021 voor in. De gemeente reageert adequaat op signalen van studenten.
- 5.

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E is deze afspraak nog actueel?

Commented [5.1.2E]: Is opgelost en [5.1.2E] is weer terug naar de SSH. Kan eruit. Maar ook even check bij BoKS, was input van hen,

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 moet toenemen met de groei van de stad en dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Om dit te bereiken is extra inzet nodig van alle betrokken partijen. In 2040 bedraagt de omvang van de kernvoorraad tenminste 70% van de sociale voorraad

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
 - Harde planvoorraad tot 20254
 - Zachte planvoorraad tot 20254
 - Woningtoewijzing en doorstroming
 - Woningtoewijzing via loting
 - Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
 - Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)
 - Starterswoningen
- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 20254 is weergegeven in bijlage 1
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 20254 is weergegeven in bijlage 2

Inzet SSH

Afspraken

1. In totaal heeft 85% van de zelfstandige eenheden van SSH een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens. Hiermee hanteert SSH conform de Woonvisie (ruimschoots) een voorraadbeleid waarbij tenminste 70% van de sociale woningvoorraad in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.

2. In de periode 20210 - 20254 groeit de sociale woningvoorraad van de SSH met 1.640 woningen. In 2020 levert SSH de eerste fase van de Kwekerij op. Het gaat om 318 zelfstandige sociale huurwoningen voor studenten, die behoren tot de kernvoorraad. Verder worden tot en met 20254 worden de Kwekerij fase 2 (244), de Kwekerij fase 3 (278), en het 5e wooncomplex op het USP (minimaal 600850) en Opaalweg (200) opgeleverd. SSH is met Syntrus Achmea in gesprek voor het beheer van 200 onzelfstandige studenteneenheden aan de Opaalweg. Momenteel wordt er ook hard gewerkt aan een startdocument voor de IBB, waar potentieel 1.300 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd.
3. SSH en de gemeente blijven zich inspannen voor de realisatie van onzelfstandige eenheden. De onzelfstandige voorraad omvat tenminste 822 van de bovengenoemde voorraadgroei van 1.640 sociale huurwoningen. De SSH zal, daar waar mogelijk, het aandeel onzelfstandige woningen in plannen vergroten.
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.
5. De gemeente is, samen met andere partners van het landelijk overleg studentenhuisvesting, in overleg met het Rijk om te bekijken welke maatregelen kansrijk zijn om het realiseren van onzelfstandige studentenhuisvesting te stimuleren. Huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden is één van die maatregelen.

6. 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.

7. De gemeente zal hiertoe minimaal 2 keer per jaar een inventarisatie maken van mogelijkheden voor het realiseren van permanente of tijdelijke

Commented [5.1.2E]: Deze actualiseren aan de hand van de voorraadontwikkelingstabel

Commented [5.1.2E]: Komt eraan

Commented [5.1.2E]: Is opgeleverd!

Commented [5.1.2E]: Jeh!

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E wat is hier de status van? Ik begreep bij ons intern dat dit nog steeds doorgaat en dat alleen de planning is gewijzigd.

Commented [5.1.2E]: Klopt, we nemen het nieuw te bouwen complex aan de Opaalweg Turnkey over, wordt dus eigen bezit, 200 onzelfstandige eenheden

Commented [5.1.2E]: Deze ook actualiseren aan de hand van de voorraadontwikkelingstabel

Commented [5.1.2E]: Deze heeft 5.1.2E uitgezet. Zou mooi zijn als we die voor het BO beschikbaar hebben.

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E zijn deze percentages nog actueel?

studentenhuisvesting door transformatie, nieuwe locaties of gemeentelijk vastgoed.

- 8-7. De SSH gaat in 2020 in gesprek met de Universiteit Utrecht om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om bestaand vastgoed aan te kopen. De Universiteit Utrecht heeft namelijk een nieuw vastgoedbeleid vastgesteld dat zorgt voor nieuwe mogelijkheden om woningen aan te kopen.
9. De gemeente Utrecht en de SSH verkennen de mogelijkheid om starters die doorstromen uit een onzelfstandige studentenwoning, voorrang te geven in de toewijzing bij zelfstandige sociale huurwoningen van SSH en Jebber. Dit om de doorstroming in de studenteneenheden te bevorderen. In deze verkenning zal onder andere meegewogen worden wat dit betekent voor de slaagkansen van jongeren die niet op kamers wonen en welke impact dit heeft op het kunnen vasthouden van jonge high potentials aan de stad Utrecht.
- 10-8. De gemeente, SSH en andere partners zullen zich gedurende de periode dat het convenant studentenhuisvesting loopt, inzetten voor de start bouw van nog een 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

9. 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.

Wij komen nog met een tekst over concrete inzet gemeente in wijkenstrategie, productieoverleg en tenderbeleid.

10. De gemeente maakt minimaal 2 keer per jaar een inventarisatie van mogelijkheden voor het realiseren van permanente of tijdelijke studentenhuisvesting door transformatie, nieuwe locaties of gemeentelijk vastgoed. In 2020-2021 wordt bijvoorbeeld gekeken naar de mogelijkheden van het realiseren van (tijdelijke) studentenhuisvesting aan de Livingstoonlaan en in de driehoek van de spoorlijnen bij Lunetten.
11. Binnen het gemeentelijk beleid bestaat onduidelijkheid over de definitie van sociale woningbouw. Zelfstandige woningen vallen binnen de 35% sociaal, onzelfstandige kamers kennen geen plek in het gemeentelijk beleid. Dit levert onnodig onduidelijkheid en discussie op bij planontwikkeling. In 2021 maken de gemeente en de SSH afspraken over de definitie van studentenhuisvesting binnen het gemeentelijk beleid.
12. Om doorstroming op de sociale woningmarkt in de gemeente Utrecht te bevorderen spreekt de gemeente met SSH af dat SSH 50% van hun vrijkomende starterswoningen (SSH en Jebber) met voorrang mogen aanbieden aan starters tot 30 jaar die een onzelfstandige STUW woning achterlaten mits dit past binnen de juridische mogelijkheden van de huisvestingsverordening. De gemeente, SSH en BoKS gaan de komende periode in overleg om deze regeling uit te werken en kijken daarbij naar de consequenties van de regeling voor jongeren die niet op kamers (van een STUW-corporatie) wonen in beeld te brengen en de monitoring.
13. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke wensen zijn. De gemeente is er zich van bewust dat een te grote stapeling 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 studentenhuisvesting (conform Bouwbesluit) heeft prioriteit nummer 1. Ter vermindering van vertraging op projectniveau streven we in lijn met het Stadsakkoord Wonen naar afspraken die hier (in een

Commented [5.1.2E] |: Hier zullen we bestuurlijk ook even bij stilstaan.

Commented [5.1.2E] |: Fijn!

Commented [RM26]: @5.1.2E kunnen we hier iets actueels over opnemen?

Commented [5.1.2E] |: @5.1.2E [5.1.2E] kunnen jullie je vinden in deze formulering.

Commented [5.1.2E] |: De 50% staat hier heel hard. Volgens mij moeten we eerst de cijfers goed in beeld hebben zodat we ook weten waar het precies over gaat. Over 1,5 week zit ik met twee collega's om de cijfers scherp te krijgen. Het aantal studenteneenheden bij de andere STUW corporaties heb ik opgevraagd. Ook de 'mits dit past binnen de juridische mogelijkheden van de huisvestingsverordening' is hard. Een huisvestingsverordening kun je ook aanpassen. Ik zou hem wat genuanceerder opnemen, bijv: De SSH, gemeente en BoKS maken een voorstel voor het bevorderen van de doorstroming uit de woonruimte voor studenten door het bieden van voorrang voor starters uit een STUW studenteneenheid, waarbij voldoende oog is voor starters die geen STUW eenheid achterlaten. Het voorstel wordt getoetst aan de bestaande huisvestingsverordening, waarbij samen wordt bekeken of aanpassing van de verordening nodig, dan wel mogelijk en wenselijk is.

Commented [5.1.2E] |: Hier zullen we bestuurlijk bij stilstaan.

vroegtijdig stadium) meer eenduidigheid in brengen, en dwingt de
gemeente na politieke besluitvorming geen nieuwe wensen meer af.
11.

Commented [5.1.2E]: Wij maken deze concreter aan de hand van besluitmomenten in het UPP

6 Betaalbaarheid

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

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

- Huurprijsbeleid voor de volledige portefeuille (percentages en principes)
- Huurverhoging voor 2021¹⁰
- Het huurprijsbeleid valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'

Afspraken

Inzet SSH

1. Ook in 2021¹⁰ hanteert SSH een gematigd huurbeleid waarbij de huurstijging bij zittende huurders maximaal gemiddeld inflatievolgend is, voor zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden. Dit is conform het neg in wetgeving vast te leggen 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.
2. In het nieuwe Sociaal Huurakkoord is vastgelegd dat de huurstijging als gevolg van huurharmonisatie bij mutatie buiten de huursom valt.
3. SSH geeft een tijdelijke korting op de huren van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tot de kwaliteitskortingsgrens. Na de eerste maand dat de bewoner 23 jaar is geworden, vervalt deze tijdelijke korting en betaalt de bewoner de gehele huurprijs van de woning.
4. SSH streeft in 2020 naar het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare studentenwoningen onder de van toepassing zijnde grenzen

(kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens) zodat de zelfstandige en onzelfstandige woningen voor de doelgroep betaalbaar zijn. Dit wordt is ook in het convenant Studentenhuisvesting bekrachtigd.

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

Inzet gemeente

7.6. 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 Inkomsten toeslag, bijzondere bijstand, kwijtschelding van lokale belastingen. Voor een actueel overzicht: www.utrecht.nl/extravooru. Daarnaast richt Utrecht zich met de actieagenda Utrechters Schuldenvrij op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden. Zie <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/beleid/werk-en-inkomen/2019-06-actieagenda-utrecht-schuldenvrij.pdf>

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E kunnen we ook iets opnemen over inkomensafhankelijke huurstijging en voor welke groep. En de relatie met de huursom.

Commented [5.1.2E]: Yes gedaan

Commented [5.1.2E]: 5.1.2E wordt deze lijn doorgezet?

Commented [5.1.2E]: ja

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 2021¹⁰ aan prettig en betaalbaar wonen voor studenten bij SSH. Maandelijks zijn beide partijen met elkaar in gesprek over onderwerpen die de student raken. Op die manier leveren beide partijen een belangrijke bijdrage aan de eerste stappen in het zelfstandige leven van studenten.
3. Naast de formele participatievormen zoals BoKS en de woonbesturen, betreft SSH ook in 2021¹⁰ studenten bij haar dienstverlening. Hierbij kan gedacht worden aan stageopdrachten en maatjesprojecten zoals bij 'Goeie Buur'.
4. In 2021 wordt het Algemeen Sociaal Plan door de gemeente, de STUW-corporaties en de huurdersorganisaties geëvalueerd waaronder ook BoKS. De uitkomsten en verbeteringen uit de evaluatie worden verwerkt in een actualisatie van het Algemeen Sociaal Plan. Dit Algemeen Sociaal Plan

wordt gebruikt als uitgangspunt bij renovatie en sloop nieuwbouw en geeft de rechten en plichten weer van huurders, corporaties en huurders.

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E [5.1.2E] kunnen we deze teksten zo laten staan?

Commented [5.1.2E]: Ja voor ons wel

8 Duurzaamheid

De tekst van 5.1.2E ligt intern nog voor bij ons. Reactie hierop zal spoedig volgen!

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

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

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

Afspraken

1. SSH stelt daken van hun complexen beschikbaar t.b.v. postcoderoosregelingen. SSH is hiervoor bijvoorbeeld in gesprek met Buurtstroom.
2. Bij het project Kwekerij fase 1 Sequia legt SSH zonnepanelen op het dak t.b.v. de stroomvoorziening van de gezamenlijke ruimten. 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.
3. SSH heeft de doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn. SSH zal haar duurzaamheidsstrategie in 2020 concretiseren. SSH brengt in kaart wat de

mijlpalen en tussenstappen zijn om die doelstelling te bereiken en zet hierbij verder in op CO2 reductie op weg naar klimaatneutraal in 2050.

SSH zet in op een combinatie van maatregelen van het verduurzamen van het bezit en het sturen van huurdersgedrag. De komende vijf jaar ligt de focus op het sturen van huurdersgedrag gecombineerd met de inzet op slimme technologieën. Dit doet SSH onder andere samen met studenten (via BoKS en de woonbesturen)

4. De SSH werkt aan een passende en betrouwbare manier op de CO2 uitstoot van haar bezig te kunnen berekenen. Doel is om elk jaar de CO2-uitstoot te berekenen. De conclusies bespreekt SSH met BoKS.
5. De Transitievisie Warmte en het Stadsakkoord Aardgasvrij zijn leidende trajecten als het gaat om de fasering naar aardgasvrije woningen. SSH zal vanuit haar rol als woningcorporatie haar aandeel leveren aan deze trajecten en via deze weg afspraken maken over het aardgasvrij maken van haar bezit. Bij nieuwbouwprojecten is reeds een wettelijke verplichting om te werken met aardgasvrije technieken.
6. SSH zet in op continuering van energieboxen. De aantallen hiervoor zijn afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie. SSH heeft onder andere door middel van het (laten) geven van advies en uitreiken van energieboxen studenten geattendeerd op duurzaam gedrag. In 2020 evalueren we deze werkwijze met name of het past bij de specifieke doelgroep studenten en bepalen of we op dezelfde of aangepaste wijze hiermee verder gaan.
7. In 2019 is SSH gestart met een pilot rondom verduurzaming van het studentencomplex Tuindorp West Complex (TWC). Het betreft een monumentaal pand dat aan de hand van nieuwe technieken deels wordt verduurzaamd. Er worden drie scenario's getest bij drie studentenhuizen, die variëren van infraroodverwarming tot het aanbrengen van isolerende coatings. Doel is verduurzamen naar het niveau van klimaatneutraal. De planning is om de werkzaamheden eind 2019 af te ronden, waarna in 2020

Commented [5.1.2E]: Ok ik heb niet verder naar deze tekst gekeken.

de effecten worden gemeten. Afhankelijk van de uitkomsten wordt gekeken welke vervolgstappen genomen worden.

9 Kwaliteit

Partijen streven gezamenlijk naar een goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen, zodat er meer (kwalitatief) passend aanbod beschikbaar is voor woningzoekenden, ook voor mensen met een fysieke beperking.

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

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

Afspraken

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

Inzet gemeente

3-4. Wij formuleren hier nog een tekstje over gemeentelijke subsidies die we kunnen inzetten

Commented 5.1.2E J: Fijn!

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.

11 Ondertekening

.....

Namens de gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, de heer K. Diepeveen

Namens Stichting SSH

Dhr. R. Donninger

.....

Namens Huurdersvereniging BoKS

Dhr. 5.1.2E

.....

Bijlage 3. Leefbaarheidsactiviteiten SSH in 2020

Samen met lokale partners speelt SSH in op ontwikkelingen in een wijk of buurt en dragen we bij aan de leefbaarheid in en rondom onze complexen: Studenten hebben een belangrijke rol in het aandragen van leefbaarheidsinitiatieven (huurdersinitiatieven). De leefbaarheidsinterventies van SSH in 2020 richten zich op:

- Inrichten van ontmoetingsruimtes
- Inzet van complexbeheerders en
- Inzet van Residence Assistants die ondersteuning bieden aan internationale studenten
- Inzet van Goeie Buren ten behoeve van het ~~creëren~~[creëren](#) van een community voor kwetsbare bewoners
- Ondersteunen van formele participatievormen, zoals de woonbesturen en BoKS
- Huurdersinitiatieven ten behoeve van de leefbaarheid en community vorming

De leefbaarheidsuitgaven van SSH zullen in 2021⁹ liggen tussen €10- en €80, - per verhuureenheid (VHE).

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E heb jij zicht op geactualiseerd bedragen, of blijven deze hetzelfde?

Commented [5.1.2E]: Morgen bespreken we de concept begroting, deze wordt eind november vastgesteld. Is dus nog te vroeg, maar zal in deze lijn liggen.

From: "5.1,2E" <5.1,2E@sshxl.nl>
Sent: Mon, 26 Oct 2020 12:49:04 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" | BoKS"
<5.1,2E@boksl.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E"
<5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: eerste concept prestatieafspraken
Attachments: Prestatieafspraken SSH Utrecht 2021-2025 - concept.docx

Hoi 5.1,2E,

Dank voor deze conceptversie van de afspraken.
In de bijlage vind je het stuk met antwoorden op je vragen, aanvullingen en opmerkingen.
Het stuk over duurzaamheid heb ik helemaal overgeslagen aangezien hier nog nieuwe tekst voor komt.

Het productieoverzicht krijg je als het goed is nog voor woensdag!

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@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 16:01

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@sshxl.nl>; "5.1,2E" | BoKS' <5.1,2E@boksl.nl>

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

Onderwerp: eerste concept prestatieafspraken

Hoi 5.1,2E en 5.1,2E

We hebben een eerste concept prestatieafspraken 2021-2025 opgesteld. Een aantal aandachtspunten:

- de tekst van vorig jaar is als uitgangspunt gebruikt. Ik heb met wijzigingen bijhouden gewerkt in dat document zodat jullie de actualisatie en veranderingen kunnen zien
- op sommige plekken heb ik specifieke opmerkingen en vragen neergezet
- het stuk over duurzaamheid is nog niet aangepast. We hebben de teksten van 5.1,2E intern nog uitstaan, maar i.v.m. de herfstvakantie duurt de reactie daarop wat langer
- volgende week woensdag hebben we het BO staan. In het document heb ik bij een aantal punten de opmerking gemaakt dat we dit graag in het BO bespreken. Het gaat om:
 - de door STUW ingebrachte punten rondom beschikbaarheid en betaalbaarheid

- o de toewijzing van kwetsbare doelgroepen
- o de voorrangsregeling voor doorstromers richting starterswoningen
- o de weg richting CO2 neutraal in 2050 (staat nog niet in het document)

Als jullie nog aanvullende bespreekpunten hebben horen we die natuurlijk graag! Ik zal begin volgende week een agenda rondsturen voor het bestuurlijk overleg met in ieder geval deze punten erin.

Het zou mooi zijn als jullie een eerste reactie kunnen verzorgen voor het bestuurlijk overleg van volgende week woensdag. Als dit niet lukt is dit natuurlijk geen probleem. Ons inziens is het fijn dat er nu een beginstuk ligt!

@^{5.1.2E} ^{5.1.2E}mans. Jij gaf aan dat jij de actualisatie op de productie en voorraadtabel intern hebt uitgezet. Kan jij misschien aangeven of het lukt om deze voor het bestuurlijk overleg toe te sturen. Dat zou ons helpen in de duiding van het STUW brede verhaal rondom de ontwikkeling van de voorraad.

Als ik iets vergeten ben laat het dan gerust weten!

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



Agenda BO Prestatieafspraken SSH, BoKS en gemeente Utrecht

Woensdag 28 oktober, 17:00 – 18:00 TEAMS

1. Opening en mededelingen

2. Bespreken van de thema's

Voorstel is om alle thema's uit de bestaande stedelijke en individuele prestatieafspraken langs te lopen en waar nodig dieper in te gaan op bijzonderheden. Hieronder zijn de bespreekpunten opgenomen die bij verschillende thema's in het ambtelijk overleg naar voren kwamen.

1. Inleidend

Algemene aandachtspunten vanuit STUW

Proces t.a.v. de strategische thema's die ingebracht zijn door de STUW in de stuurgroep huren van 7 oktober

2. Wijken voor iedereen

- Samenwerking bij en overzicht op toewijzing bijzondere doelgroepen in relatie tot gemengde wijken. Doel van het 'dashboard'

3. Inzet voor bijzondere doelgroepen

- Goeie Buur svz
- Tijdelijke piek statushouders
- Plaatsing van buitenlandse studenten (ook in relatie tot corona)

4. Leefbaarheid

5. Beschikbaarheid

- Invulling voorrang doorstroomregeling onzelfstandig naar starterswoningen i.r.t. de Huisvestingsverordening

6. Betaalbaarheid

7. Huurdersparticipatie

8. Duurzaamheid

- Concretisering en tussenstappen richting CO2-neutraal richting 2050

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.

Verslag BO Prestatieafspraken SSH, BoKS en gemeente Utrecht

Woensdag 28 oktober, 17:00 – 18:00 TEAMS

1. Opening en mededelingen

2. Bespreken van de thema's

Voorstel is om alle thema's uit de bestaande stedelijke en individuele prestatieafspraken langs te lopen en waar nodig dieper in te gaan op bijzonderheden. Hieronder zijn de bespreekpunten opgenomen die bij verschillende thema's in het ambtelijk overleg naar voren kwamen.

1. Inleidend

Algemene aandachtspunten vanuit STUW

Proces t.a.v. de strategische thema's die ingebracht zijn door de STUW in de stuurgroep huren van 7 oktober

- 5.1.2E kan zich in procesvoorstel vinden.

2. Wijken voor iedereen

- Samenwerking bij en overzicht op toewijzing bijzondere doelgroepen in relatie tot gemengde wijken. Doel van het 'dashboard'
- 5.1.2E heft geen opmerkingen. Over toewijzing bijzondere doelgroepen gaat 5.1.2E in op regierol gemeente bij inzicht voor sturing op wijk en buurtniveau. Komt terug in Stuurgroep over bijzondere doelgroepen. 5.1.2E benoemt bijzondere rol studentenhuisvesting. 5.1.2E geeft aan dat ze zich exclusief op studenten richten; dat betekent dat ze een beperkte rol hebben. Ze plaatsen mensen die goed passen bij hun doelgroep (zie 'goede buur'). Andere corporaties doen de andere doelgroepen (ook statushouders). Er is wel een onderlinge praktische afspraak dat SSH wel mensen overnemen die bij de doelgroep passen. 5.1.2E sluit aan op uitstroom statushouders en de verwachte piek. 5.1.2E geeft aan dat ze corporatief zijn wanneer er weer een toename is. 5.1.2E vraagt een lijntje te leggen richten 5.1.2E over bezit COA (of dat ook tijdelijk kan worden ingezet voor studenten; of zelf kopen van bezit COA). 5.1.2E zegt ook te zoeken naar tussenvormen. 5.1.2E geeft aan deze vragen neer te leggen bij team dat bezig is met flexibele woonconcepten. En agenderen voor 2 november. Verder niet opnemen in prestatieafspraken.

3. Inzet voor bijzondere doelgroepen

- Goeie Buur svz
- Tijdelijke piek statushouders
- Plaatsing van buitenlandse studenten (ook in relatie tot corona). 5.1.2E geeft dat voor studenten die een master of bachelor doen tijdelijk kort kan huisvesten en daarna druppelsgewijs door laten stromen naar reguliere woningen. Dus locaties voor spoedzoekers. 5.1.2E speelt dat door naar 5.1.2E en 5.1.2E

4. Leefbaarheid

– 5.1.2E gaat in over CityCampus Max en beheer daar. 5.1.2E geeft aan dat het beheer al over is en dat aankomend jaar de rest va bezit Jebber overgaat. Er wordt daarover gecommuniceerd. Dat kan in de prestatieafspraken.

5. Beschikbaarheid

- Invulling voorrang doorstroomregeling onzelfstandig naar starterswoningen i.r.t. de Huisvestingsverordening.
- 5.1.2E noemt tempo als heikel punt bij gemeente (Sequoia en Kwekerij Fase 2 ging goed). 5.1.2E geeft aan dat er op korte termijn best wat ruimte is bij SSH (2021–2022) om te investeren in vastgoed. 5.1.2E vraagt wat da van gemeente vraagt. 5.1.2E stelt lijntje UVO – SSH voor voor wat betreft gemeentelijke gebouwen. 5.1.2E neemt dit op met 5.1.2E 5.1.2E geeft aan dat het ook om plaatsen tijdelijke units kan gaan; 5.1.2E bevestigt dat. Vervolgafpraak uitwisselen vertrouwelijke lijsten. 5.1.2E geeft aan dat de tekst IBB verwarrend is; het gaat om verdichting bestaande locatie. 5.1.2E geeft aan onvoldoende terug te zien hoe de gemeente gaat versnellen en inzicht biedt in locaties. 5.1.2E geeft aan dat daaraan gewerkt wordt. 5.1.2E geeft aan dat BOKS mist bij een bullet over discussie over of studentenhuisvesting meetelt in de 35%. Hij ziet daar graag BOKS bij. 5.1.2E geeft aan dat daar ondertussen vrij veel consensus over is. 5.1.2E deelt daarover stukken met 5.1.2E

6. Betaalbaarheid

– Voorrang doorstroom vanuit SSH richting Jebber–woning (van student naar starter). 5.1.2E geeft aan dat niet voor 100% te willen doen maar kan goed leven met 50/50–regeling. Het gaat om huurders van de STUW in onzelfstandige eenheden (is zo goed al enkel SSH). 5.1.2E licht context toe dat het idealiter beleggers lokt om in dat deel van de markt te investeren. De doelgroep ‘jongerencontract’ (max 5 jaar). Geeft ontwikkelaar zekerheid dat er een hoogopgeleide persoon in komt die huur kan voldoen en na 5 jaar of vertrekt of een markconforme prijs gaat betalen. 5.1.2E vindt 100% ook onwenselijk. 5.1.2E voelt ongemak bij redenering over hoogopgeleiden. 5.1.2E geeft aan dat investeerders zekerheid zoeken; hoogopgeleiden geven vaak veel zekerheid. 5.1.2E geeft aan dat het andere uitwerking vergt. Jongerencontracten had hij niet scherp. 5.1.2E vraagt ook meer achtergrond (hoe is het nu) om hierover verder te kunnen praten.

5.1.2E gaat ook nog in op ook nog wat toevoegen van grotere woningen (van onzelfstandig naar zelfstandig).

5.1.2E stelt voor dat het een optie is een procesafpraak op te nemen. Er komt een vervolgafpraak.

7. Huurdersparticipatie

5.1.2E stuurt opmerkingen per mail.

8. Duurzaamheid

- Concretisering en tussenstappen richting CO2–neutraal richting 2050. 5.1.2E vraagt of dat concreter kan. 5.1.2E geeft aan dat ze die stappen nog niet scherp heeft. Er komt wel een analyse van hun vastgoed en kijken naar wanneer er natuurlijke momenten en hoe dat past in begroting. Die antwoorden zijn er nog niet. Er kan wel een tekst in over dit proces. 5.1.2E geeft aan dat dat zou helpen. 5.1.2E noemt ook aanvullingen. 5.1.2E geeft aan dat BOKS het heel belangrijk vindt dat SSH duidelijker wordt over

doelstellingen. 5.1.2E geeft aan dat in de eerste helft van 2021 wel doelstellingen liggen. 5.1.2E geeft aan dat stap 1 nog moet worden afgerond (volledige onderhoudsbegroting). Eerste helft 2021 lukt wel.

- 5.1.2E wil dat de SSH meer gaat meten. En of er tussenmeters in kunnen om meer inzicht te krijgen per complex. 5.1.2E wil op ander traject wachten. 5.1.2E kan zich daarin vinden. 5.1.2E noemt CO2-monitor en ze denkt daar wel een onderscheid in woontypes (zelfstandig, onzelfstandig etc) te kunnen maken. 5.1.2E geeft aan dat het inzicht geeft voor de huurders. 5.1.2E herkent dat. 5.1.2E stelt voor dat de frase sturen op gedrag al iets kan worden verwezen naar onderzoek.
- 5.1.2E gaat in op kwaliteit. Hij vraagt of een inventarisatie mogelijk is van panden waar er met kleine ingrepen verbetering kan worden aangebracht aangaande toegankelijkheid. 5.1.2E vindt dat prima maar ontvangt dan graag de signalen. 5.1.2E stelt voor SOLGU te betrekken.

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.

Vervolg over doorstroming.



Commented [5.1.2E]: Misschien kunnen we hier een mooie foto van de Kwekerij plaatsen?

Commented [5.1.2E]: Ja is goed idee, ik zoek een mooi beeld van nieuwbouw met studenten!

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>6</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>8</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>9</u>
<u>6</u>	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>11</u>
<u>7</u>	<u>HUURDERSPARTICIPATIE</u>	<u>12</u>
<u>8</u>	<u>DUURZAAMHEID</u>	<u>13</u>
<u>9</u>	<u>KWALITEIT</u>	<u>15</u>
<u>10</u>	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE</u>	<u>16</u>
<u>11</u>	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>17</u>

Voorwoord

Utrecht groeit snel en is een aantrekkelijke stad. Tegelijkertijd lopen vraag en aanbod van woningen uiteen, en is het voor een aantal groepen lastig om in onze stad een (betaalbare) woning te vinden die past bij hun woonbehoefte. Naast de (autonome) groei van het inwonersaantal leiden ook andere factoren tot disbalans in vraag en aanbod op de Utrechtse woningmarkt. Niet alleen door een laag inkomen hebben mensen behoefte aan een sociale huurwoning. Door de veranderingen in de zorg gaan steeds meer mensen die nu in instellingen verblijven zelfstandig wonen. Daarnaast zoeken andere bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en mensen met een medische indicatie, een woning. Dit resulteert in een toenemende vraag naar woningen in het goedkoopste deel van de sociale voorraad. Dat is onder andere terug te zien in de oplopende wachtlijst voor sociale huurwoningen in Utrecht.

De druk op de woningmarkt heeft er ook voor gezorgd dat er grotere verschillen zijn ontstaan tussen de Utrechtse wijken onderling, zowel wat betreft de woningen als de bewoners. In de wijk met het grootste aandeel sociale huurwoningen wonen ook de meeste huishoudens met een inkomen op of onder het sociaal minimum.

Omdat kwetsbare groepen aangewezen zijn op de goedkoopste woningen komen zij vooral in Overvecht terecht, maar nauwelijks in de Binnenstad of Oost. Dat heeft zijn weerslag op de sociaaleconomische weerbaarheid en veerkracht van deze wijken en leefbaarheid. Ook op andere terreinen zijn verschillen zichtbaar, bijvoorbeeld als het gaat om gezondheid, algemeen buuroordeel, onveiligheidsgevoelens en perceptie van de woonomgeving.

De STUW-corporaties (w.o. SSH) en de gemeente streven ernaar om de wachttijd voor een sociale huurwoning terug te brengen, door nieuwbouw van woningen en door het bevorderen van de doorstroming binnen de voorraad. Door de uitvoering van deze prestatieafspraken moet het aandeel sociale huur in de woningvoorraad van Utrecht op peil gebracht worden en de totale omvang van de voorraad in bezit van de corporaties toenemen. Hiertoe zijn afspraken vastgelegd over een ambitieus nieuwbouwprogramma en de manier waarop de gemeente en de corporaties dit samen willen behalen.

Duurzaamheid van de woningvoorraad is in de komende jaren een belangrijk thema. Partijen zetten in op verbetering van de energieprestaties van de bestaande voorraad, op investeringen in energie-opwekking en op nieuwbouw van duurzame

en aardgasvrije woningen op nieuwe locaties. Utrecht is ambitieus en legt de lat daarom hoog. Een opgave die in toenemende mate de aandacht van de partijen vraagt, ligt op het sociaal-maatschappelijke vlak. Het gaat om ondersteuning van kwetsbare bewoners en het faciliteren van langer zelfstandig wonen. De ambitie is om de komende jaren het woningaanbod voor bijzondere doelgroepen te vergroten en het intensiveren van de samenwerking tussen de gemeente, de corporaties, de huurdersorganisaties en andere (regionale) ketenpartners op het terrein van wonen en zorg. Preventief handelen, vergroten van bewustwording bij omwonenden en een snelle opvolging bij meldingen zijn belangrijke doelen. Utrecht wil een ongedeelde stad zijn met gemengde wijken waar verschillende inkomensgroepen en huishoudentypen met elkaar wonen. Om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren wordt in een aantal wijken en buurten ook in de komende vier jaar samen extra inzet gepleegd. Streven is een schone, hele en veilige woonomgeving. Daarnaast stimuleren en faciliteren de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie.

Commented [5.1.2E]: Nieuw stuk

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 STUW*), gemeente Utrecht en huurders voor 2021 sluiten, bouwen voort op deze mijlpalen. Het laat zien wat de bijdrage is van al deze partijen aan de woonopgaven en -ambities waar Utrecht voor staat.

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

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2021) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2022 t/m 2025) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven geldig, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn.

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

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

We hebben dit jaar een bijzonder proces gevolgd. Als gevolg van de coronacrisis zijn voorliggende afspraken namelijk volledig digitaal besproken en afgestemd (ambtelijk en bestuurlijk). We hebben op dit moment vanzelfsprekend nog geen beeld van de impact van de coronamaatregelen op de realisatie voorliggende afspraken.

Vertretpunt voor het maken van afspraken

De STUW-corporaties hebben in de stuurgroep huren van 7 oktober 2020 een aantal strategische thema's ingebracht over productie en betaalbaarheid. Deze thema's reiken verder dan de individuele prestatieafspraken van 2021. We hebben afgesproken deze thema's inhoudelijk niet in deze ronde van de prestatieafspraken te behandelen, maar verwijzen wel naar het proces rondom de behandeling ervan. Sommige thema's worden behandeld in het productieoverleg. Het college zal daarnaast ook apart in overleg gaan met de STUW om het proces verder aan te scherpen. 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 productieoverleggen (ambtelijk en bestuurlijk). Er vindt steeds een terugkoppeling van het productieoverleg plaats in de stuurgroep huren. In het eerste kwartaal van 2021 wordt -in vervolg op de ontmoeting van eind 2019 - een collegebrede bijeenkomst met het STUW-bestuur georganiseerd. Hier komt een aantal de portefeuille overstijgende onderwerpen zoals de afwegingen rond de RSU, duurzaamheid en de voortgang van de meerjarige stedelijke prestatieafspraken aan de orde.

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".

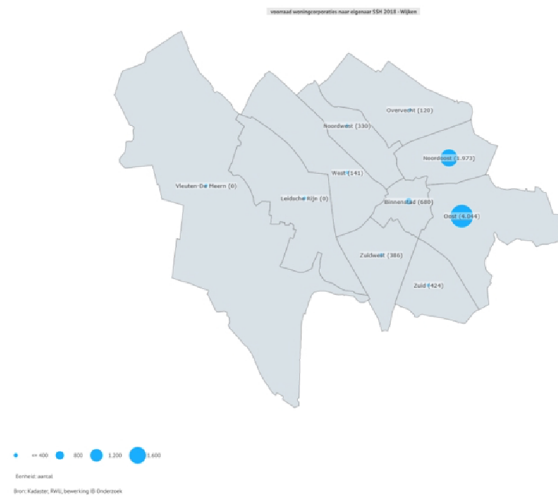
Bezit sociale huurwoningen

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.

Commented [5.1.2E]: Nieuw stukje ingevoegd. Dit nemen we zo op voor alle coporaties

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E kan jij dit actualiseren. In het bod kan ik alleen cijfers voor Utrecht en omgeving vinden.

Commented [5.1.2E]: Vraag ik op



2 Wijken voor iedereen

De komende jaren moet een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd worden in wijken waar het aandeel sociale huur op dit moment relatief laag is. In wijken waar het aandeel sociaal juist relatief hoog is, wordt gestreefd naar het mengen van woningtypen primair door verdichting. Dit moet zorgen voor inclusieve, leefbare wijken en buurten, waar voor iedereen plek is, ook als je een laag inkomen of een zorgvraag hebt.

In de stedelijke prestatieafspraken is een appendix opgenomen over een gezamenlijke wijkenstrategie die past bij de ambities die zijn gesteld in de stedelijke prestatieafspraken en de Woonvisie. Het instrument wijkenstrategie is afgelopen jaar voor het eerst opgesteld en geeft antwoord op de vraag wat de sociale voorraadontwikkeling (productie, verkoop en liberalisatie/socialisatie) per wijk gaat zijn voor de komende vier jaar en met een perspectief voor de jaren daarna. SSH en gemeente spreken af het instrument Wijkenstrategie jaarlijks te actualiseren.

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 2021¹⁰ een zeer beperkte verkoopstrategie. Het deel van haar portefeuille met eengezinswoningen dat is niet uitsluitend geschikt is voor studentenhuysvesting. Eind 2020 is de SSH tot overeenstemming gekomen met woningcorporatie BoEx om deze eengezinswoningen te ruilen voor studentenkamers en kleine zelfstandige woningen van BoEx. Er wordt naartoe gewerkt om de ruil juridisch per 31-12-2020 gereed te hebben. De daadwerkelijke uitruil van het bezit vindt per 1-7-2021 plaats. Definitieve besluitvorming vindt in 2020 plaats na advisering van huurdersvereniging BoKS. - probeert SSH in 2021¹⁰ via een ruiltransactie met een andere woningcorporatie af te stoten. Daarbij ruilt SSH dit bezit voor woningen die beter bij de woonbehoefte van studenten passen en daarmee in de portefeuille van SSH
3. De SSH en de gemeente conformeren zich aan de afspraken zoals vastgelegd in het Convenant Studenthuysvesting Utrecht.
4. SSH heeft voor 2021 geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
5. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet op ruiling van grondpositie met een marktpartij, is SSH bereid hierover de gesprekken aan te gaan en neemt haar huurdersvereniging BoKS en de gemeente mee in deze verkenning.

Inzet Gemeente

6. De Gemeente Utrecht zal zich, conform de afspraken in het Stadsakkoord Wonen, inzetten om met SSH mee te denken hoe zij bij ruiling van grondposities voortvarend te werk kan gaan en faciliteert waar nodig.
7. De gemeente Utrecht onderzoekt samen met SSH hoe de toewijzing van kwetsbare doelgroepen effectiever kan worden. Er wordt onderzocht of er een instrument ontwikkeld kan worden dat STUW breed op stedelijk en op

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E ik begreep dat hier wordt gekeken naar een constructie met Bo-Ex. Is daar iets concreets over te zeggen ook in de tijd?

Commented [5.1.2E]: Heb het aangevuld

Commented [5.1.2E]: Prima!

complexniveau inzicht biedt in de relatie tussen de leefbaarheid en
toewijzing van kwetsbare doelgroepen/ maatschappelijk urgenten en
statushouders

6-8.

Commented [5.1.2E]: Hier willen wij het bestuurlijk over hebben.

Commented [5.1.2E]: Had hier ook graag ambtelijk over gesproken. Wat is het doel van het instrument? Welk probleem moet het oplossen? Denk hier graag over mee.

Commented [5.1.2E]: Past dit punt niet beter bij het volgende onderwerp?

Commented [5.1.2E]: We hadden m hier staan omdat het gaat over toewijzing in relatie tot gemengde wijken.

3 Inzet voor (bijzondere) doelgroepen

Gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben de drie partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij 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.

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 verhuuring 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. Alle overige afspraken voor huisvesting van specifieke doelgroepen, vallen binnen het genoemde aantal van 50.

Dit proces van plaatsing wordt gefaciliteerd door de Academie van de stad. Gedurende het studiejaar 2020-2021 De komende jaren werkt de SSH samen met de gemeente Utrecht en de Academie van de stad aan de inbedding van het project in de organisatie van de SSH en de bestaande structuren van de gemeente. Hiermee komt de rol van de Academie van de stad te vervallen.

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 2021¹⁰ t/m 2023³² (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. Deze opgave zal in STUW-verband onderling verdeeld worden.

Voor de SSH geldt dat de plaatsing van jonge statushouders gebeurt conform de werkwijze van Goeie Buur en passend 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.

2-3. De SSH geeft invulling aan het PvA het project 'Goeie Buur' en heeft daartoe op 11 oktober 2019 nadere afspraken gemaakt. Hiertoe werkt SSH samen met zorginstellingen, de gemeente en andere partijen zoals de Academie van de stad. Voor de huisvesting van de groep statushouders gaat de SSH in overleg met de STUW om een nieuwe verdeling binnen de STUW te maken.

werkt mee aan slimme en nieuwe manieren om huisvesting voor exchange studenten te realiseren om tijdelijke pieken op te kunnen vangen.

3-4. In overleg met huurdersvereniging BoKS en de gemeente Utrecht experimenteert SSH in 2021 met andere manieren van het huisvesten van internationale voltijd studenten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een nieuwe dan wel aangepaste manier van hospiteren, om op die manier het benodigde draagvlak te creëren bij huidige huurders. Doel is om de kansen van internationale studenten te verhogen om reguliere woonruimte te vinden in Utrecht. Dit doel en de concrete inzet hierop wordt ook vastgelegd in het convenant studentenhuishuizing. De SSH betreft BoKS bij het opzetten en evalueren van dergelijke pilots.

Inzet gemeente

5. 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. 550-600). Hierbij kijkt de gemeente ook naar de inzet van ander (waaronder eigen) bestaand vastgoed, dan het vastgoed van de woningcorporaties.
6. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente
7. De gemeente draagt actief bij aan het vraagstuk over het huisvesten van voltijd exchange studenten in de reguliere voorraad. De gemeente denkt en

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E kunnen we dit stuk weglaten? Staat ook al in die afspraak 1.

Commented [5.1.2E]: Heb een stukje verplaatst naar 1. Doelstelling is voor ons belangrijk, het gaat ons om een kwalitatieve goede plaatsing waarbij de jongere echt een nieuwe stap kunnen zetten, niet zozeer om de aantallen. We dragen bij waar nodig. Andere deel heb ik weggelaten.

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E kunnen we dit stuk bij afspraak 1 voegen?

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E Als ik het bod lees is deze nog steeds relevant. Ik neem ook een afspraak op bij de inzet gemeente hierover.

Commented [5.1.2E]: Ja mooi!

4 Leefbaarheid

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

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

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

Inzet SSH

Afspraken

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert SSH met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen om deze schoon, heel, veilig én gezellig te houden. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteed die passen binnen de wettelijke kaders en zijn beschreven in bijlage 3. Het wettelijk maximum wordt hierbij niet overschreden.
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. ~~Hot beheer van complex City Campus Max is recent overgegaan van de SSH naar Jobber. Sindsdien is de tevredenheid van huurders van complex~~

~~Max afgenomen. SSH zal maatregelen nemen met als doel om de tevredenheid van de bewoners hierover te verbeteren.~~

- 4.3. 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 overlastgevend gezinnen.

Inzet Gemeente

- 5.4. 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 2021 voor in. De gemeente reageert adequaat op signalen van studenten.

6.5.

Commented [5.1.2E] [!]: @5.1.2E is deze afspraak nog actueel?

Commented [5.1.2E] [!]: Is opgelost en Max is weer terug naar de SSH. Kan eruit. Maar ook even check bij BoKS, was input van hen,

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 moet toenemen 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, en dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Om dit te bereiken is extra inzet nodig van alle betrokken partijen. In 2040 bedraagt de omvang van de kernvoorraad tenminste 70% van de sociale voorraad

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. 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 gebieds overstijgende vraagstukken. Verwachte thema's: kansen voor locaties, welke onderwerpen/issues zorgen voor de grootste vraagstukken en eventuele vertraging (of escalatie), wat leren we daaruit, welke stadsbrede knopen moeten we daarover doorhakken, vraagstukken rond berekening meerwaarde (afdracht), verhouding sociaal/middenhuur, afwegingen rond bouwopgave voor specifieke groepen, welke voortgang laat het MPR en Peilstok zien in planning en prognoses, versnelling etc. Een aantal strategische thema's die door de STUW corporaties is ingebracht tijdens de stuurgroep Huren, en die hier sterkt mee samenhangen, worden opgepakt in het productieoverleg.

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
- 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

Inzet SSH

Afspraken

1. In totaal heeft 85% van de zelfstandige eenheden van SSH een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens. Hiermee hanteert SSH conform de Woonvisie (ruimschoots) een voorraadbeleid waarbij tenminste 70% van de sociale woningvoorraad in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.
2. In de periode 2021 - 2025 groeit de sociale woningvoorraad van de SSH met 1.6402.070 woningen (zelfstandig en onzelfstandig). Tot en met 2025 worden de Kwekerij fase 2 (244), de Kwekerij fase 3 (278600), en het 5e wooncomplex op het USP (minimaal 600900) en Opaalweg (200) opgeleverd. SSH is met Syntrus Achmea in gesprek voor het beheer van 200 onzelfstandige studenteneenheden aan de Opaalweg. Momenteel wordt er ook hard gewerkt aan een startdocument voor de IBB, waar potentieel 500 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd.
3. SSH en de gemeente blijven zich inspannen voor de realisatie van onzelfstandige eenheden. De onzelfstandige voorraad omvat tenminste

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E zijn deze percentages nog actueel?

Commented [5.1.2E]: Ik heb dit ingevuld aan de hand van het toegestuurde productieprogramma.

Commented [5.1.2E]: Nieuw stukje tekst

700822 van de bovengenoemde voorraadgroei van 1.6402.070 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.
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. ~~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.~~
7. ~~De gemeente zal hiertoe minimaal 2 keer per jaar een inventarisatie maken van mogelijkheden voor het realiseren van permanente of tijdelijke studentenhuysvesting door transformatie, nieuwe locaties of gemeentelijk vastgoed.~~
- 8.7. De SSH gaat in 2020 in gesprek met de Universiteit Utrecht om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om bestaand vastgoed aan te kopen. De Universiteit Utrecht heeft namelijk een nieuw vastgoedbeleid vastgesteld dat zorgt voor nieuwe mogelijkheden om woningen aan te kopen.
9. De gemeente Utrecht en de SSH verkennen de mogelijkheid om starters die doorstromen uit een onzelfstandige studentenwoning, voorrang te geven in de toewijzing bij zelfstandige sociale huurwoningen van SSH en Jebber. Dit om de doorstroming in de studenteneenheden te bevorderen. In deze verkenning zal onder andere meegewogen worden wat dit betekent

voor de slaagkansen van jongeren die niet op kamers wonen en welke impact dit heeft op het kunnen vasthouden van jonge high potentials aan de stad Utrecht.

- 40.8. De gemeente, SSH en andere partners zullen zich gedurende de periode dat het convenant studentenhuysvesting loopt, inzetten voor de start bouw van nog een 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

9. ~~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.~~
10. ~~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. In 2020-2021 wordt bijvoorbeeld gekeken naar de mogelijkheden van het realiseren van (tijdelijke) studentenhuysvesting aan de Livingstoonlaan en in de driehoek van de spoorlijnen bij Lunetten.~~
11. ~~Binnen het gemeentelijk beleid bestaat onduidelijkheid over de definitie van sociale woningbouw. Zelfstandige woningen vallen binnen de 35% sociaal, onzelfstandige kamers kennen geen plek in het gemeentelijk beleid. Dit levert onnodig onduidelijkheid en discussie op bij planontwikkeling. In 2021 maken de gemeente en de SSH afspraken over de definitie van studentenhuysvesting binnen het gemeentelijk beleid.~~

Commented [5.1.2E]: IBB zit hier ook in.

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E kunnen we hier iets actueels over opnemen?

Commented [5.1.2E]: Als ik me niet vergis zijn we hier al mee bezig geweest. In dat geval kan deze weg.

12. Om doorstroming op de sociale woningmarkt in de gemeente Utrecht te bevorderen spreekt de gemeente met SSH af dat SSH 50% van hun vrijkomende starterswoningen (SSH en Jebber) met voorrang mogen aanbieden aan starters tot 30 jaar die een onzelfstandige STUW woning achterlaten mits dit past binnen de juridische mogelijkheden van de huisvestingsverordening. De gemeente, SSH en BoKS gaan de komende periode in overleg om deze regeling uit te werken en kijken daarbij naar de consequenties van de regeling voor jongeren die niet op kamers (van een STUW-corporatie) wonen in beeld te brengen en de monitoring.
13. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke wensen zijn. De gemeente is er zich van bewust dat een te grote stapeling 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 1. 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.
14. De gemeente is bezig met de ontwikkeling van tenderbeleid. 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. Naar verwachting is het beleid in q1 2021 gereed.
15. De gemeente Utrecht werkt aan een ruimtelijke strategie Utrecht voor 2040 (RSU). In kader van dit proces van RSU wordt een gezamenlijk overleg tussen STUW-corporaties en de gemeente gepland.

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E [5.1.2E] kunnen jullie je vinden in deze formulering.

Commented [5.1.2E]: De 50% staat hier heel hard. Volgens mij moeten we eerst de cijfers goed in beeld hebben zodat we ook weten waar het precies over gaat. Over 1,5 week zit ik met twee collega's om de cijfers scherp te krijgen. Het aantal studenteneenheden bij de andere STUW corporaties heb ik opgevraagd. Ook de 'mits dit past binnen de juridische mogelijkheden van de huisvestingsverordening' is hard. Een huisvestingsverordening kun je ook aanpassen. Ik zou hem wat genuanceerder opnemen, bijv: De SSH, gemeente en BoKS maken een voorstel voor het bevorderen van de doorstroming uit de woonruimte voor studenten door het bieden van voorrang voor starters uit een STUW studenteneenheid, waarbij voldoende oog is voor starters die geen STUW eenheid achterlaten. Het voorstel wordt getoetst aan de bestaande huisvestingsverordening, waarbij samen wordt bekeken of aanpassing van de verordening nodig, dan wel mogelijk en wenselijk is.

Commented [5.1.2E]: We hebben hier nog een BO voor.

Commented [5.1.2E]: Wij maken deze concreter aan de hand van besluitmomenten in het UPP

6 Betaalbaarheid

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

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

- Huurprijsbeleid voor de volledige portefeuille (percentages en principes)
- Huurverhoging voor 2021
- Het huurprijsbeleid valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'

Afspraken

Inzet SSH

1. Ook in 2021 hanteert SSH een gematigd huurbeleid waarbij de huurstijging bij zittende huurders maximaal gemiddeld inflatievolgend is, voor zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden. Dit is conform het neg in wetgeving vast te leggen 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.
2. In het Sociaal Huurakkoord is vastgelegd dat de huurstijging als gevolg van huurharmonisatie bij mutatie buiten de huursom valt.
3. SSH geeft een tijdelijke korting op de huren van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tot de kwaliteitskortingsgrens. Na de eerste maand dat de bewoner 23 jaar is geworden, vervalt deze tijdelijke korting en betaalt de bewoner de gehele huurprijs van de woning.

4. SSH streeft naar het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare studentenwoningen onder de van toepassing zijnde grenzen (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens) zodat de zelfstandige en onzelfstandige woningen voor de doelgroep betaalbaar zijn. Dit is ook in het convenant Studentenhuisvesting bekrachtigd.
5. Bij nieuwbouwprojecten wordt per project bekeken en afgestemd met de Gemeente Utrecht wat de verhouding is tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes in een complex.

6. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden via o.a. de actieagenda Utrechters schuldenvrij.

Inzet gemeente

7.6. 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. Voor een actueel overzicht: www.utrecht.nl/extravooru. Daarnaast richt Utrecht zich met de actieagenda Utrechters Schuldenvrij op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden. Zie <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/beleid/werk-en-inkomen/2019-06-actieagenda-utrecht-schuldenvrij.pdf>

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E kunnen we ook iets opnemen over inkomensafhankelijke huurstijging en voor welke groep. En de relatie met de huursom.

Commented [5.1.2E]: Yes gedaan

Commented [5.1.2E]: Kort aanvullende zinnetje opgenomen over herinvesteren. Conform wetgeving volgens mij.

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 2021¹⁰ aan prettig en betaalbaar wonen voor studenten bij SSH. Maandelijks zijn beide partijen met elkaar in gesprek over onderwerpen die de student raken. Op die manier leveren beide partijen een belangrijke bijdrage aan de eerste stappen in het zelfstandige leven van studenten.
3. Naast de formele participatievormen zoals BoKS en de woonbesturen, betreft SSH ook in 2021¹⁰ studenten bij haar dienstverlening. Hierbij kan gedacht worden aan stageopdrachten en maatjesprojecten zoals bij 'Goeie Buur'.
4. In 2021 wordt het Algemeen Sociaal Plan door de gemeente, de STUW-corporaties en de huurdersorganisaties geëvalueerd waaronder ook BoKS. De uitkomsten en verbeteringen uit de evaluatie worden verwerkt in een actualisatie van het Algemeen Sociaal Plan. Dit Algemeen Sociaal Plan

wordt gebruikt als uitgangspunt bij renovatie en sloop nieuwbouw en geeft de rechten en plichten weer van huurders, corporaties en huurders.

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E [5.1.2E] kunnen we deze teksten zo laten staan?

Commented [5.1.2E]: Ja voor ons wel

8 Duurzaamheid

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

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, zoals de opwekking van duurzame energie met zonnepanelen. 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 meerdere 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)
- ~~Afspraken over aardgasvrij en de warmtetransitie~~
- CO2 besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen incl. methode/initiatieven
- ~~Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie, groen, natuurinclusief en duurzame mobiliteit~~

Inzet SSH

Afspraken

1. De voorraad van SSH is in 2020 al gemiddeld label B en is hiermee in lijn met de eerder gemaakte stedelijke prestatieafspraken (energie-index kleiner of gelijk aan 1,20). Noot: dit systeem van labels en indexen zal naar verwachting in de komende afgebouwd worden. Daarvoor in de plaats komt een systeem van verbruik (in Kwu per m2)
2. Bij nieuwbouw hanteert SSH de norm BENG 1, energie neutraal (EPC 0,0) en aardgasvrij.
- 4-3. SSH stelt daken van hun complexen beschikbaar t.b.v. postcoderoosregelingen. SSH is hiervoor bijvoorbeeld in gesprek met Buurtstroom.
- 2-4. Bij het project Kwekerij fase 1 Sequia legt SSH zonnepanelen op het dak t.b.v. de stroomvoorziening van de gezamenlijke ruimten. 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.

3-5 SSH heeft de doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn. SSH zal haar duurzaamheidsstrategie in 2020 concretiseren. SSH brengt in kaart wat de mijlpalen en tussenstappen zijn om die doelstelling te bereiken en zet hierbij verder in op CO2 reductie op weg naar klimaatneutraal in 2050. SSH zet in op een combinatie van maatregelen van het verduurzamen van het bezit en het sturen van huurdersgedrag. De komende vijf jaar ligt de focus op het sturen van huurdersgedrag gecombineerd met de inzet op slimme technologieën. Dit doet SSH onder andere samen met studenten (via BoKS en de woonbesturen)

4-6 De SSH werkt aan een passende en betrouwbare manier op de CO2 uitstoot van haar bezit te kunnen berekenen. Doel is om elk jaar de CO2-uitstoot te berekenen. De conclusies bespreekt SSH met BoKS.

5-7 De Transitievisie Warmte en het Stadsakkoord Aardgasvrij zijn leidende trajecten als het gaat om de fasering naar aardgasvrije woningen. SSH zal vanuit haar rol als woningcorporatie haar aandeel leveren aan deze trajecten en via deze weg afspraken maken over het aardgasvrij maken van haar bezit. Bij nieuwbouwprojecten is reeds een wettelijke verplichting om te werken met aardgasvrije technieken.

6-8 SSH zet in op continuering van energieboxen. De aantallen hiervoor zijn afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie. SSH heeft onder andere door middel van het (laten) geven van advies en uitreiken van energieboxen studenten geattendeerd op duurzaam gedrag. In 2020 evalueren we deze werkwijze met name of het past bij de specifieke doelgroep studenten en bepalen of we op dezelfde of aangepaste wijze hiermee verder gaan. De Energiebox wordt ook in 2021 aangeboden. In overleg met gemeente Utrecht en andere corporaties wordt uitgewisseld hoe het bereik van de doelgroep efficiënter kan worden ingericht.....

hanteert voor 2021 dezelfde aantallen aan te bieden Energieboxen als in 2020

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

10. Bij tenders vraagt de gemeente Utrecht standaard naar circulaire aspecten in bouwplannen en kent daar punten aan toe

11. SSH kiest één of twee projecten in 2020/2021, waar één of meerdere circulaire maatregelen worden toegepast, zoals circulair demonteren, ontwerpen/bouwen en toepassen van biobased of hergebruikte materialen.

Inzet gemeente

12. 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.

13. Met SSH gaat de gemeente op naar 1 of 2 nieuwe en/of bestaande (pilot)projecten die bijdragen aan de groene ambities in de stad, zoals

Commented [5.1.2E]: Dit was een bestuurlijk besprekingspunt waar jij al een mooi antwoord op had gegeven [5.1.2E] Kan jij hier een tekst voor formuleren?

Commented [5.1.2E]: Kan deze ook worden geactualiseerd?

Commented [5.1.2E]: Als er geen projecten mogelijk zijn, dan kunnen we deze afspraak niet opnemen.

Commented [5.1.2E]: [5.1.2E] kan jij aangeven wat er uit die evaluatie is gekomen en of je je kan vinden in de nieuwe passage die ik heb neergezet.

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 soortenmanagent-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".

14. Met 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 projectenniveau, ondersteunen bij het aanvragen van subsidies vanuit andere instanties zoals 'Blauwe Bewonersinitiatieven' en subsidie 'KIEM'.
15. 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.

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.) gaan 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

1. SSH past maatwerk toe als het gaat om de huisvesting van studenten met een fysieke beperking. Per individueel geval wordt er (samen met de onderwijsinstellingen) een woning op maat gezocht

2. SSH zet zich in om de positie van studenten/jongeren met een functiebeperking op de kamermarkt te verbeteren door het verbeteren van de informatievoorziening over de huisvestingsmogelijkheden voor studenten met een functiebeperking en ondersteuning in het zoek- en toewijzingsproces.
3. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd. 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.

Inzet gemeente

4. Wij formuleren hier nog een tekstje over gemeentelijke subsidies die we kunnen inzetten

Commented [5.1.2E]: Fijn!

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.

11 Ondertekening

.....

Namens de gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, de heer K. Diepeveen

Namens Stichting SSH

Dhr. R. Donninger

.....

Namens Huurdersvereniging BoKS

Dhr. 5.1.2E

.....

Bijlage 3. Leefbaarheidsactiviteiten SSH in 2020

Samen met lokale partners speelt SSH in op ontwikkelingen in een wijk of buurt en dragen we bij aan de leefbaarheid in en rondom onze complexen: Studenten hebben een belangrijke rol in het aandragen van leefbaarheidsinitiatieven (huurdersinitiatieven). De leefbaarheidsinterventies van SSH in 2020 richten zich op:

- Inrichten van ontmoetingsruimtes
- Inzet van complexbeheerders en
- Inzet van Residence Assistants die ondersteuning bieden aan internationale studenten
- Inzet van Goeie Buren ten behoeve van het ~~creëren~~[creëren](#) van een community voor kwetsbare bewoners
- Ondersteunen van formele participatievormen, zoals de woonbesturen en BoKS
- Huurdersinitiatieven ten behoeve van de leefbaarheid en community vorming

De leefbaarheidsuitgaven van SSH zullen in 2021~~0~~ liggen tussen €10- en €80, - per verhuureenheid (VHE).

Commented [5.1.2E]: @5.1.2E heb jij zicht op geactualiseerd bedragen, of blijven deze hetzelfde?

Commented [5.1.2E]: Morgen bespreken we de concept begroting, deze wordt eind november vastgesteld. Is dus nog te vroeg, maar zal in deze lijn liggen.

From: "5.1.2E | BoKS" <5.1.2E@boksl.nl>
Sent: Wed, 4 Nov 2020 19:27:58 +0200
To: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Re: FW: eerste concept prestatieafspraken

Beste 5.1.2E

Ik zie dat je al een nieuw concept hebt gestuurd. Dat stuk lees ik later, mogelijk heb je een deel van mijn opmerkingen al verwerkt. Voor het overzicht stuur ik ze alsnog:

- 4 Leefbaarheid: hier zou iets toegevoegd kunnen worden over het overhevelen van beheerfuncties van Jebber naar SSH (vgm is dit punt ter sprake gekomen)
- 5.2: het lijkt alsof hier staat dat op de IBB 1300 nieuwe eenheden worden toegevoegd (of ik lees verkeerd). De eenheden op de IBB worden alleen herontwikkeld. Als ik me niet vergis vindt er wel mogelijk verdichting plaats.
- 5 Beschikbaarheid: in dit hoofdstuk zou de gemeente iets opnemen over wat er gedaan wordt om het proces van bouwtekening tot verhuisdoos te versnellen (ter sprake gekomen, werd nog aan gewerkt is toen gezegd)
- 5.13: in 2021 maken de gemeente en SSH en BoKS (ontbreekt hier) afspraken over de definitie van studentenhuysvesting
- 6.1: iets toevoegen in de trant van dat de inkomensafhankelijke huurverhoging in overleg met BoKS doorgevoerd wordt (hierover moet tzt ook een adviesaanvraag naar de huurders)
- 6.7: goede toevoeging! een stuk specifieker/duidelijker dan de afspraak van vorig jaar
- 7.2: ik zou in 'onderwerpen die de student raken' student aanpassen naar 'SSH- en Jebberhuurders' oid. Een aanzienlijk deel vd huurders is niet student, over hen spreken we natuurlijk ook
- 9 Kwaliteit: iets toevoegen van dat de SSH onderzoekt of de bestaande voorraad voldoende toegankelijk is voor mensen met een fysieke beperking en of de toegankelijkheid met kleine ingrepen te verbeteren is (is besproken)

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

5.1.2E
Voorzitter

T. 5.1.2E
E. 5.1.2E @boksl.nl | 5.1.2E @boksl.nl



Op di 3 nov. 2020 om 13:27 schreef 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>:

Ha 5.1.2E

Vorige week gaf jij bij het BO aan dat je een aantal opmerkingen/vragen had bij de concepttekst. Kan jij deze toesturen? Ik ben bezig met een nieuwe aangescherpte versie en dan kan ik die punten meenemen.

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



Van: 5.1.2E <5.1.2E@sshxl.nl>
Verzonden: maandag 26 oktober 2020 11:49
Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E | BoKS' <5.1.2E@boksxl.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: eerste concept prestatieafspraken

Hoi 5.1.2E

Dank voor deze conceptversie van de afspraken.

In de bijlage vind je het stuk met antwoorden op je vragen, aanvullingen en opmerkingen.

Het stuk over duurzaamheid heb ik helemaal overgeslagen aangezien hier nog nieuwe tekst voor komt.

Het productieoverzicht krijg je als het goed is nog voor woensdag!

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: woensdag 21 oktober 2020 16:01

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@sshxl.nl>; 5.1.2E | BoKS' <5.1.2E@boksxl.nl>

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

Onderwerp: eerste concept prestatieafspraken

Hoi 5.1.2E en 5.1.2E

We hebben een eerste concept prestatieafspraken 2021-2025 opgesteld. Een aantal aandachtspunten:

- de tekst van vorig jaar is als uitgangspunt gebruikt. Ik heb met wijzigingen bijhouden gewerkt in dat document zodat jullie de actualisatie en veranderingen kunnen zien
- op sommige plekken heb ik specifieke opmerkingen en vragen neergezet
- het stuk over duurzaamheid is nog niet aangepast. We hebben de teksten van 5.1.2E intern nog uitstaan, maar i.v.m. de herfstvakantie duurt de reactie daarop wat langer
- volgende week woensdag hebben we het BO staan. In het document heb ik bij een aantal punten de opmerking gemaakt dat we dit graag in het BO bespreken. Het gaat om:
 - de door STUW ingebrachte punten rondom beschikbaarheid en betaalbaarheid
 - de toewijzing van kwetsbare doelgroepen
 - de voorrangsregeling voor doorstromers richting starterswoningen
 - de weg richting CO2 neutraal in 2050 (staat nog niet in het document)

Als jullie nog aanvullende bespreekpunten hebben horen we die natuurlijk graag! Ik zal begin volgende week een agenda rondsturen voor het bestuurlijk overleg met in ieder geval deze punten erin.

Het zou mooi zijn als jullie een eerste reactie kunnen verzorgen voor het bestuurlijk overleg van volgende week woensdag. Als dit niet lukt is dit natuurlijk geen probleem. Ons inziens is het fijn dat er nu een beginstuk ligt!

@ 5.1.2E 5.1.2E Jij gaf aan dat jij de actualisatie op de productie en voorraadtabel intern hebt uitgezet. Kan jij misschien aangeven of het lukt om deze voor het bestuurlijk overleg toe te sturen. Dat zou ons helpen in de duiding van het STUW brede verhaal rondom de ontwikkeling van de voorraad.

Als ik iets vergeten ben laat het dan gerust weten!

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



From: "5.1.2E | BoKS" <5.1.2E@boksl.nl>
Sent: Tue, 10 Nov 2020 23:52:21 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@sshxl.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Re: nieuw concept

Beste allen,

Het stuk ziet er mooi uit! Op 4 november heb ik 5.1.2E nog opmerkingen voor de vorige versie gestuurd. Voor het overzicht zal ik die doorsturen naar 5.1.2E ze zijn nog niet verwerkt. Daarnaast heb ik de volgende opmerkingen:

- 1: Ik denk dat het waardevol zou zijn als de huurdersorganisaties aanwezig zijn bij het collegebrede overleg met de STUW dat schijnbaar komend voorjaar plaats zal vinden. Uit de tekst lijkt nu alsof we niet uitgenodigd zijn/worden.
- 5: Mooie toevoeging over het productieoverleg, dat schept duidelijkheid.
- 5.3: jammer om te zien dat de verhouding onzelfstandig/zelfstandig flink omlaag is tov vorig jaar (van 50% naar 30%). In eerdere prestatieafspraken is toegezegd zo veel mogelijk onzelfstandig te bouwen. Natuurlijk betreft het nu voornamelijk projecten die al jaren geleden zijn gestart. Het is te hopen (of nouja, ik verwacht) dat dit bij nieuwe projecten anders is!
- 5.11: het is mij niet duidelijk wat bedoeld wordt met 'meervoudig sturen'. Kan je dit toelichten in een bijzin of een andere uitdrukking gebruiken?
- 6.1: 'en de opbrengsten daaruit zullen gebruikt worden voor investeringen' >> investeringen in leefbaarheid (investeringen alleen is te vaag)
- 6.4: logisch dat 5.1.2E 'onzelfstandig' hier schrapt, de kwaliteitskortingsgrens geldt nl niet voor onzelfstandige huisvesting. Toch is betaalbare huisvesting ook voor kamers enorm belangrijk. Dit gaat wat ons betreft voorbij 'overeenkomstig met het WWS', kwantiteit en een lage huur (bv <€400 voor een kamer) gaan boven onnodige luxe. (staat overigens ook in het OP van SSH en in het convenant studentenhuishuisvesting) > korte zin hierover toevoegen?
- 6.5: deze wijziging is wat mij betreft onvoldoende. De zin over het concretiseren van de verduurzamingsplannen van de SSH is geschrapt en niet vervangen met iets anders. Zoals vorige keer besproken is het de bedoeling in de eerste helft van 2021 de duurzaamheidsvisie af te ronden, ik vind het belangrijk dat dat ik de PA expliciet wordt afgesproken. Er kan een expliciete link worden gemaakt met de uitkomsten van het externe onderzoek naar verduurzaming bij onderhoud, en een link met de uitkomst van de TWC-pilot.
- 6.9: naast een meer expliciete link naar de duurzaamheidsvisie zou ik hier (zoals besproken) graag een toevoeging zien over dat aan de hand van deze pilot wordt nagedacht over het nut van het plaatsen van meer tussenmeters op grote complexen, en slimme meters in oude panden (of panden met een laag energielabel).
- 9: het is me niet duidelijk waarom dit initiatief voor huisvesting voor ouderen in de PA met de SSH staat, ik neem aan dat de SSH hier geen bijdrage aan zal leveren.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

5.1.2E
Voorzitter

T. 5.1.2E
E. 5.1.2E @boksl.nl | 5.1.2E @boksl.nl



Op vr 6 nov. 2020 om 18:33 schreef 5.1.2E <5.1.2E@sshxl.nl>:

Sorry, moest het ook doorsturen naar jullie 5.1,2E en 5.1,2E in verband met de afwezigheid van 5.1,2E Bij deze!

Gr 5.1,2E

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

Verzonden: vrijdag 6 november 2020 18:29

Aan: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl>; 5.1,2E | BoKS' <5.1,2E @boksx1.nl>

Onderwerp: RE: nieuw concept

Hey beiden,

Dank weer voor de nieuwe versie 5.1,2E

Ik heb met wijzigingen bijhouden nog opmerkingen toegevoegd en vragen beantwoord. Deze versie bespreken we aankomende dinsdag in het MT. Hier kunnen ook nog wijzigingen uit voort komen, maar dan hebben jullie deze versie alvast. De cijfers die nog geupdate moeten worden volgen nog. Het eind is in zicht!

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: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 4 november 2020 17:24

Aan: [redacted] <[redacted]@sshxl.nl>; [redacted] | BoKS' <[redacted]@[redacted]>

Onderwerp: nieuw concept

Ha [redacted] en [redacted]

Ik stuur jullie een schepere conceptversie. Volgens mij zijn we alweer een stap verder.

Een aantal aandachtspunten:

- het hoofdstuk duurzaamheid is aangepast. Hierin staan een aantal afspraken die wellicht niet helemaal relevant zijn voor SSH, maar daar moeten we even naar kijken samen
- we hebben een voorwoord toegevoegd
- ik heb nu nog niet de juiste afspraak staan rondom de doorstroom regeling. Dit is afhankelijk van het bestuurlijke vervolgoeverleg dat we hebben staan.

Volgens mij zijn we al een goed stuk op weg en we mikken erop midden volgende week een bijna gereed concept te hebben waar we het gezamenlijk over eens zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



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

	2021	2022	2023	2024	2025
Voorraad sociale huur* per 1-1	3289	3289	3533	3583	4909
<i>waarvan kernvoorraad** per 1-1</i>	2763	2667	2587	2519	3802
nieuwbouw sociaal in definitiefase of verder (geplande oplevering, zie 1c)	0	244	0	901	0
nieuwbouw sociaal in (pre-)initiatiefase (geplande oplevering, zie 1c)	0	0	50	425	0
sloop sociaal	0	0	0		-10
verkoop*** sociaal	0	0	0	0	0
aankoop sociaal	0	0	0	0	0
liberalisatie					
socialisatie	0	0	0	0	0
Voorraad sociale huur per 31-12	3.289	3.533	3.583	4.909	4.899
<i>waarvan kernvoorraad per 31-12</i>	2667	2587	2519	3802	3860

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

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

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

** alle zelfstandige huurwoningen onder de 2e aftoppingsgrens

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

Tabel 1b Ontwikkeling sociale voorraad onzelfstandige woningen, bezit Utrecht

	2021	2022	2023	2024	2025
Voorraad sociale huur onzelfstandig per 1-1	5.691	5.691	5.891	6.016	6.016
nieuwbouw onzelfstandig sociaal in definitiefase of verder (oplevering)	0	0	0	0	0
nieuwbouw onzelfstandig sociaal in (pre-)initiatiefase (oplevering)	0	200	125	0	0
saldo overige mutaties onzelfstandig	0	0	0	0	-363
Voorraad sociale huur onzelfstandig per 31-12	5.691	5.891	6.016	6.016	5.653

Kamers die per bed zijn verhuurd zijn geteld als een kamer

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

Plannen in definitiefase of verder:

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

plannen in (pre-)initiatiefase:

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

PRODUCTIEPROGRAMMA SSH

Projecten die (deels) gaan opleveren in de periode 2021 t/m 2025

							Huur app					Huur egw			Omvang (aantal slaapkamers naast woonkamer)				Start en oplevering		Energie		
Wijk	Projectnaam	corporatie	Aanpak	Fase	Totaal aantal (ver)nieuw(d)le woningen	Aantal sloop (woningen)	Studenten/starters zelfstandig	Studenten onzelfstandig	Soc huur tot 663 (app)	Soc huur 663 tot 737 (app)	Huur > 737 (app)	Kernvoorraad tot 663 (egw)	Soc huur 663 tot 737 egw	Huur > 737 (egw)	0 (studio/studentenkamer)	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Geplande start bouw/renovatie	Jaar oplevering gereed	Energie index/label	Gasloos (ja/nee)	NOM (ja/nee)
Oost	De Kwekerij (KPN Campus) Fase II 2	SSH	nieuwbouw	Uitvoering	244		244			244									2020	2022	A+	ja	nee
Oost	De Kwekerij* (KPN Campus) Fase III 3	SSH	nieuwbouw	Initiatief	175		50	125	125	50					125				2022	2023	A+	ja	nee
Oost	De Kwekerij* (KPN Campus) Fase III 3	SSH	nieuwbouw	Initiatief	425		425		425						425				2023	2024	A+	ja	nee
Zuid	Opaalweg	SSH	nieuwbouw	Voorbereiding	200			200	200						200				2020	2022	A+	ja	nee
Oost	5e complex USP	SSH	nieuwbouw	Definitie	901		901		901						901				2023	2024	A+	ja	nee
Oost	Ambitie	SSH	nieuwbouw	Initiatief	500		125	375	500						500				2024	2025	A+	ja	nee

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

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

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

Mail Boks 4 nov voorgestelde wijzigingen (in rood de actie/aanpassing door 5.1.2E dd 12 nov)

- 4 Leefbaarheid: hier zou iets toegevoegd kunnen worden over het overhevelen van beheerfuncties van Jebber naar SSH (vgm is dit punt ter sprake gekomen)

Volgende tekst opgenomen:

Het beheer van de complexen van Jebber wordt overgeheveld naar de SSH; Jebber gaat zich meer richten op alleen het ontwikkelen van starterswoningen.

- 5.2: het lijkt alsof hier staat dat op de IBB 1300 nieuwe eenheden worden toegevoegd (of ik lees verkeerd). De eenheden op de IBB worden alleen herontwikkeld. Als ik me niet vergis vindt er wel mogelijk verdichting plaats.

In versie die ik had staat de 1.300 al niet meer, maar dat er 500 woningen potentieel worden toegevoegd. Lijkt me prima zo.

- 5 Beschikbaarheid: in dit hoofdstuk zou de gemeente iets opnemen over wat er gedaan wordt om het proces van bouwtekening tot verhuisdoos te versnellen (ter sprake gekomen, werd nog aan gewerkt is toen gezegd)

Bij 5.11 is iets toegevoegd over snelheid en procedures.

- 5.13: in 2021 maken de gemeente en SSH en BoKS (ontbreekt hier) afspraken over de definitie van studentenhuisvesting

Heb ik toegevoegd 5.9

- 6.1: iets toevoegen in de trant van dat de inkomensafhankelijke huurverhoging in overleg met BoKS doorgevoerd wordt (hierover moet tzt ook een adviesaanvraag naar de huurders)

Heb ik opgenomen

- 6.7: goede toevoeging! een stuk specifieker/duidelijker dan de afspraak van vorig jaar

dank

- 7.2: ik zou in 'onderwerpen die de student raken' student aanpassen naar 'SSH- en Jebberhuurders' oid. Een aanzienlijk deel vd huurders is niet student, over hen spreken we natuurlijk ook

Aangepast

- 9 Kwaliteit: iets toevoegen van dat de SSH onderzoekt of de bestaande voorraad voldoende toegankelijk is voor mensen met een fysieke beperking en of de toegankelijkheid met kleine ingrepen te verbeteren is (is besproken)

Aangepast

- 1: Ik denk dat het waardevol zou zijn als de huurdersorganisaties aanwezig zijn bij het collegebrede overleg met de STUW dat schijnbaar komend voorjaar plaats zal vinden. Uit de tekst lijkt nu alsof we niet uitgenodigd zijn/worden.

Antwoord:

Het is nog niet helemaal duidelijk wat de invulling van deze bijeenkomst zal zijn en wie hierbij uitgenodigd zullen worden. We nemen je terechte opmerking mee.

- 5: Mooie toevoeging over het productieoverleg, dat schept duidelijkheid.
- 5.3: jammer om te zien dat de verhouding onzelfstandig/zelfstandig flink omlaag is tov vorig jaar (van 50% naar 30%). In eerdere prestatieafspraken is toegezegd zo veel mogelijk onzelfstandig te bouwen. Natuurlijk betreft het nu voornamelijk projecten die al jaren geleden zijn gestart. Het is te hopen (of nouja, ik verwacht) dat dit bij nieuwe projecten anders is!

Antwoord:

Klopt, we blijven hier gezamenlijk waakzaam op!

- 5.11: het is mij niet duidelijk wat bedoeld wordt met 'meervoudig sturen'. Kan je dit toelichten in een bijzin of een andere uitdrukking gebruiken?

Antwoord:

Is nu afspraak 5.7. Met meervoudig sturen bedoelen we vooral dat we meerder instrumenten op verschillende manieren inzetten. Dus bijvoorbeeld we sturen via de nieuwbouw en woonruimteverdeling (huisvestingsverordening) op de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. Daar hebben we via regulering een sterk instrument. Aan de andere kant sturen we door te verbinden. Het sluiten van het Stadsakkoord en verschillende partijen bij elkaar brengen is daar een voorbeeld van. We kunnen ook sturen door te stimuleren, bijvoorbeeld met financiële middelen voor bepaalde woonconcepten, de herinvestering van de meerwaardeafdracht of het uitgiftebeleid.

- 6.1: 'en de opbrengsten daaruit zullen gebruikt worden voor investeringen' >> investeringen in leefbaarheid (investeringen alleen is te vaag)

Antwoord:

Volgens mij worden de inkomsten breder gebruikt en niet alleen voor investeringen in leefbaarheid.

- 6.4: logisch dat ^{5.1,2E} 'onzelfstandig' hier schrappt, de kwaliteitskortingsgrens geldt nl niet voor onzelfstandige huisvesting. Toch is betaalbare huisvesting ook voor kamers enorm belangrijk. Dit gaat wat ons betreft voorbij 'overeenkomstig met het WWS', kwantiteit en een lage huur (bv <€400 voor een kamer) gaan boven onnodige luxe. (staat overigens ook in het OP van SSH en in het convenant studentenhuishuisvesting) > korte zin hierover toevoegen?

Antwoord:

Is nu helaas niet opgenomen in de PA, maar is volgens mij goed aandacht voor in het OP van SSH en het convenant. Goed om hier de aandacht voor te houden. Wordt ook belangrijk gevonden vanuit de gemeente.

- 6.5: deze wijziging is wat mij betreft onvoldoende. De zin over het concretiseren van de verduurzamingsplannen van de SSH is geschrapt en niet vervangen met iets anders. Zoals vorige keer besproken is het de bedoeling in de eerste helft van 2021 de duurzaamheidsvisie af te ronden, ik vind het belangrijk dat dat ik de PA expliciet wordt afgesproken. Er kan een expliciete link worden gemaakt met de uitkomsten van het externe onderzoek naar verduurzaming bij onderhoud, en een link met de uitkomst van de TWC-pilot.

Antwoord:

Volgens mij gaat het hier om afspraak 8.5

- 6.9: naast een meer expliciete link naar de duurzaamheidsvisie zou ik hier (zoals besproken) graag een toevoeging zien over dat aan de hand van deze pilot wordt nagedacht over het nut van het plaatsen van meer tussenmeters op grote complexen, en slimme meters in oude panden (of panden met een laag energielabel).

Antwoord:

Volgens mij gaat het hier om afspraak 8.9

- 9: het is me niet duidelijk waarom dit initiatief voor huisvesting voor ouderen in de PA met de SSH staat, ik neem aan dat de SSH hier geen bijdrage aan zal leveren.

Antwoord:

Dit stukje is er vanuit de eenduidigheid ingekomen, maar kon ook wegblijven. Is niet relevant voor SSH