



Utrecht, 4 juli 2017

Visie en standpunten van STOK in het overleg over de prestatieafspraken 2018-2022

STOK heeft met Bo-Ex overlegd over het Bo-Ex-bod en gaat overleggen met de gemeente erbij over de prestaties van Bo-Ex vanaf 2018.

Bo-Ex heeft een bod gedaan en het overleg erover en de uiteindelijke inhoud (voor zover vastgelegd in het concept) is voor STOK aanleiding om onze breng duidelijk te omschrijven. Wij leggen onze zienswijze voor iedereen duidelijk vast.

Het bevat tevens onze kritiek en onze wensen voor aanvulling op de uitvraag van de gemeente én het bod van Bo-Ex. Wij volgen de volgorde zoals die is gebruikt in de uitvraag van de gemeente.

Inleiding

1. STOK vraagt zich af of een langere periode voor prestatie-afspraken wel past bij de huidige tijd met zoveel veranderingen en nieuwe ontwikkelingen.. Biedt deze langere termijn voldoende flexibiliteit om de actualiteit in te passen?
2. Bo-Ex is niet ingegaan op de wens van de gemeente om in het bod aan te geven wat de inbreng is geweest van STOK.

1 Eerdere prestatieafspraken en de Monitor Prestatieafspraken 2016:

3. STOK staat niet achter de formulering in de uitvraag dat de huren zich gematigd hebben ontwikkeld. STOK is van mening dat als de huren niet flink dalen, deze op een onverantwoord hoog niveau blijven.
4. Onvoldoende wordt in de uitvraag aangegeven dat de kernvoorraad slinkt terwijl deze zou moeten toenemen.
5. Sociale voorraad is weliswaar gegroeid, maar het woningtekort loopt nog steeds op (tot 9000 huurwoningen in 2030)
6. STOK steunt de kritiek van Bo-Ex dat de gemeente onvoldoende grond beschikbaar stelt voor sociale woningbouw. Dat betekent echter niet dat Bo-Ex weinig kan doen om te zorgen voor voldoende woningen. STOK heeft er bij Bo-Ex op aangedrongen te stoppen met de verkoop van sociale woningen en meer werk te maken van transformatie. Verder heeft STOK er bij Bo-Ex op aangedrongen om, in het geval bouwlocaties uitblijven, uiterlijk 2019 te bepalen waar Bo-Ex haar reserves aan uitgeeft. Als het aan STOK ligt gaat het geld naar huurverlaging (gedifferentieerd), versnelling van het renovatieprogramma, en verduurzaming mits dit niet leidt tot hogere kosten voor de huurders.

II Recente maatschappelijke ontwikkelingen

7. Als het gaat om doelgroepen (zoals gezinnen met gehandicapte kinderen, jongeren en statushouders), vraagt STOK zich af in hoeverre van Bo-Ex kan worden gevegd dat in doelgroepen wordt gedacht. Doelgroepen lijken namelijk nogal aan modes onderhevig, en vaak voordat er voor één bepaalde doelgroep kan worden gebouwd, wordt er alweer aangedrongen op bouwen voor weer andere doelgroepen. Moet Bo-Ex zich niet veel meer concentreren op het aanbieden van zoveel mogelijk gestandaardiseerde woningen.

III Investeringsruimte

8. BO-EX zit ruim boven de norm van de ICR en de Loan to Value. Zoals gezegd wil STOK dat Bo-Ex, indien bouwgrond uitblijft, uiterlijk 2019 besluit waar de reserves wel aan worden uitgegeven worden.

De Uitvraag

Betaalbaarheid

9. Algemene opmerking m.b.t. de uitvraag: de gemeente stelt wat STOK betreft (te)weinig eisen bij betaalbaarheid.
10. STOK wenst geen inkomensafhankelijke huurverhoging. De reden: door het 'uitroken' van huurders met een goed inkomen wordt de sociale samenstelling van complexen en buurten eenzijdiger. STOK wil tegengas tegen het idee dat sociaal huren een goedkope vorm van wonen is. Sociaal huren moet voor brede groepen van de bevolking een reële keuze zijn.
STOK verzet zich tegen het frame dat sociaal huren in stand word gehouden met subsidies. STOK wil ook benadrukken dat het mogelijk moet zijn voor iedereen, ook voor mensen met geld, om een bescheiden woning te kunnen huren. Dat heet consuminderen. Tot slot moet doorstroming vooral komen van gezonde doorstromingsmogelijkheden naar betaalbare koop en die opgave ligt buiten de sociale huur.
11. Waarom moet huren relatief nog steeds duurder worden, terwijl de inkomens (lonen, uitkeringen en pensioenen) niet stijgen, zeker niet die van de doelgroep?
12. STOK heeft Bo-Ex gevraagd een overzicht aan te leveren wat te verwachten huurstijging is, wat is de afgelopen jaren de huurverhoging en harmonisatie geweest uitgedrukt in huurprijsklassen, type en gemiddelden per huurprijsklasse en type? Graag in exacte cijfers.

Beschikbaarheid

13. Bij beschikbaarheid niet alleen kijken naar nieuwbouw, maar ook naar huurbeleid (draaien aan deze knop kan resultaten op kortere termijn leveren). STOK gaat mee in de gedachte van Bo-Ex dat de secundaire doelgroep niet minder belangrijk is dan de primaire.

Voorraadontwikkeling

14. STOK wil dat Bo-Ex opnieuw bekijkt wat ze doen met hun bestaande verkoopvijvers. Het kan niet zo zijn dat Bo-Ex klaagt over een gebrek aan bouwgrond en ondertussen huurwoningen verkoopt. Het argument dat er geld nodig is om te kunnen bouwen, en dat er daarom woningen moeten worden verkocht, is achterhaald, en daarmee zijn ook de verkoopvijver achterhaald.
15. Wat gaat er gebeuren met het woningtekort richting 2030? Krimp van de kernvoorraad verdient aandacht en werken aan productie!

Duurzaamheid

16. STOK staat achter verduurzaming. Als Bo-Ex op termijn label B wil halen zal Bo-Ex complex 507 moeten verduurzamen. Bewoners willen misschien niet, vraag aan Bo-Ex : hoe dat op te lossen als complex 507 en de Queridostraat niet meedoen?
17. De gemeente vraagt Bo-Ex bij nieuwbouw energie-neutraal te bouwen. De vraag vanuit STOK is of dit de komende jaren alleen experimenten zal betreffen of dat Bo-Ex inmiddels bij nieuwbouw standaard inzet op energie-neutraal of energieleverend bouwen.
18. Uitgangspunt in de uitvraag voor nieuwbouw is energieneutraal, waarom niet energieleverend?
19. STOK is voorstander van het gasloos maken van woningen. STOK heeft echter vraagtekens bij de all-electric opties van Bo-Ex. Dergelijke woningen lopen 's winters immers op kolenstroom en zijn daarom vanuit duurzaamheid niet toekomstbestendig. STOK daagt Bo-Ex uit om te komen met een concept dat niet zozeer energie-neutraal is als wel CO2-neutraal. Dat betekent in de praktijk dat woningen ook 's winters geen gebruik maken van fossiele energie. STOK denkt dat dit alleen kan worden gerealiseerd via seizoensopslag van energie en dat is waarschijnlijk alleen betaalbaar via een warmte-optie en niet via een elektrische optie.
20. STOK wil dat Bo-Ex kritisch blijft ten opzichte van stadsverwarming. Bo-Ex kan aangeven dat stoppen met gas weinig zin heeft als daarvoor in de plaats stadsverwarming moet worden gerealiseerd.
21. STOK heeft commentaar geleverd op het energieplan van Bo-Ex. Kern van de kritiek is dat de route van Bo-Ex 100 % leunt op elektriciteit. Het is niet bewezen dat all-electric zal leiden tot de gewenste eindsituatie van 0 CO2-uitstoot. STOK nodigt Bo-Ex daarom uit om actief te blijven zoeken en experimenteren met andere energie-opties zoals bijvoorbeeld watergedragen LT-warmte en groen gas.
22. STOK zou graag een kwantitatieve doorrekening zien van het te verwachte energiegebruik van en binnen het bezit van Bo-Ex.
23. De vraag om het energieverbruik uit te drukken in vierkante meters is interessant. Dit loopt vooruit op de BENG-norm. Daarbij zou ook kunnen worden gekeken naar het potentieel aan winbare duurzame energie per vierkante meter. Zo kan er per complex een kansenkaart gemaakt worden.

Overig

Kwetsbare groepen

24. In de wijk Hoograven is op dit moment een pastoraal medewerker actief die mensen steun en aandacht geeft tijdens het renovatietraject. Er zijn in de wijk veel mensen met sociale problemen. De pastoraal medewerker helpt deze mensen op weg en verwijst door naar de hulpverlening. Zonder deze medewerker is het voor de mensen moeilijk om de weg daar naartoe te vinden. Dat heeft verdere problematiek tot gevolg. Wij vragen aandacht voor de kwetsbare groepen in de wijk en het werk van het pastoraat. Wij zien graag een voortzetting van dit werk, ook na de renovatie om de leefbaarheid en de sociale cohesie in de wijk te bevorderen.
25. Bij jongerencontracten het huurcontract omzetten in een vast contract als na 5 jaar blijkt dat het inkomen nog steeds passend is.
26. Doorstroming:
Door middel van inkomensafhankelijke huurverhoging worden middeninkomens extra belast met als achterliggend doel om de doorstroming op gang te brengen. Met name in grote steden waaronder Utrecht is het voor middeninkomens lastig om een hypotheek te krijgen of een woning in de vrije sector te huren. Hierdoor blijven mensen vaak 'gedwongen' achter in een sociale huurwoning, die niet alleen bezet blijft, maar ook nog steeds duurder wordt, zonder alternatief. Graag zien wij dat actieve bemiddeling vanuit Bo-Ex i.s.m. de gemeente, opgenomen wordt in het Woonbeleid om zodoende met mensen in gesprek te gaan en de doorstroming te bevorderen, in plaats van enkel met een financiële prikkel. Veel mensen willen immers best verhuizen, maar kennen de wegen en de mogelijkheden niet.
27. Krachten bundelen m.b.v. thema-avonden: Op het gebied van veiligheid organiseren bewonerscommissies soms thema-avonden (bijvoorbeeld de bewonerscommissie Hoograven - Zuid) om bewoners te betrekken. Het gaat hierbij om veiligheid in en om de woningen, alsmede op straat. Het idee is om politie en/of brandweer uit te nodigen. Graag zien wij deze themabijeenkomsten in heel Utrecht waarbij samengewerkt wordt met STOK, gemeente en Bo-Ex. Ook andere thema's op het terrein van leefbaarheid spelen naar ons idee Utrecht-breed. Door samen te bezien welke speciale thema's spelen in een buurt, wijk of rondom een complex bewoners vooral bezig houden kunnen we gezamenlijk effectieve initiatieven nemen. Achterliggend doel is ook om huurders meer te betrekken bij de oplossing van knelpunten en zo sociale cohesie te bevorderen.
28. Veiligheid en leefbaarheid is uit de uitvraag verdwenen, zowel Bo-Ex als STOK vinden dat dit erin terug moet. Samenwerking zoeken met wijkteams en initiatieven van burgers. Bo-Ex wil bij renovatie preventief samenwerken met initiatieven en sociale instanties rondom het complex. De ervaring leert immers dat naarmate de renovatie dichterbij komt de stress bij bewoners toeneemt en er meer kwetsbare burgers blijken te zijn. 'Woonmaatschappelijk werk' mag wel. STOK zou daar veel meer op willen inzetten. Er zijn in Utrecht en in het land steeds meer voorbeelden om 'werk' te maken van leefbaarheid. Ook op het terrein van leefbaarheid zijn vormen van 'sociaal beheer' ontwikkeld.

Utrecht, 4 juli 2017

Gemeente Utrecht
T.a.v. wethouder de heer P. Jansen
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Behandeld door
Marije Eleveld
E-mail
[redacted]@boex.nl
Telefoonnummer
(030) [redacted]
Website
www.boex.nl

Datum 22 juni 2017
Onze referentie 4031878
Betreft Reactie op aanvraag.

Geachte heer Jansen, beste Paulus,

Op 3 mei ontving ik uw brief met de uitnodiging een bod uit te brengen op de onderwerpen en thema's uit de brief. U vraagt daarbij onze huurdersorganisatie te betrekken bij het opstellen van ons bod. Met onze huurdersorganisatie STOK heeft één informeel overleg plaatsgevonden en één bestuurlijk overleg. De besprekingen in de overleggen hebben mede geleid tot deze reactie op uw brief.
Bij deze brief horen de door u gevraagde, ingevulde tabellen en een toelichting op onze financiële positie.

In het onderstaande ga ik concreet in op de punten uit de aanvraag. Ik doe dat door deze punten in te bedden in een integrale kijk op de taak van Bo-Ex de komende jaren, zoals wij die voor ons zien. Overigens is onze visie niet gewijzigd en zetten wij de door ons gevolgde koers hier voort.

Wij zien al enige jaren een versmalling van de bewonersgroep die wij huisvesten. Door het stellen van een harde inkomensgrens aan de toegang tot een sociale huurwoning, afname van de sociale huurvoorraad en druk op de uitstroom door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Onze bewonersgroep wordt daardoor steeds meer gekenmerkt door huishoudens met overwegend een laag inkomen. Statistisch gezien is het voorspelbaar dat dit ook leidt tot een grotere concentratie van mensen met problematisch gedrag, of die zelf grote problemen in hun leven ervaren. Het is een vanzelfsprekende taak voor woningcorporaties hier professioneel en empathisch mee om te gaan. Het vergt ook steeds meer een nauwe samenwerking met gemeente en door de gemeente gefinancierde instellingen zoals Buurteams en het welzijnswerk. Wij zullen die samenwerking meer dan voorheen opzoeken. Daarmee willen wij het sociaal beheer van de wijken waar wij woningen verhuren, op een hoger niveau brengen, ten dienste van al onze huurders. Wij verwachten van u, dat u deze door u gesubsidieerde instellingen daarvoor ook de ruimte biedt.

Wij hebben ter voorbereiding op ons bod onze actuele investeringsruimte bepaald. Ook STOK heeft ons gevraagd meer inzicht te geven in onze financiële ruimte. In de bijlage wordt deze beschreven en toegelicht. Indien gewenst gaan wij graag met STOK verder in gesprek om overblijvende vragen te beantwoorden. Dat kan ook plaatsvinden buiten het kader van deze prestatie afspraken.

Betaalbaarheid

Bo-Ex deelt de zorg van de gemeente en STOK over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep.

Het valt ons op dat daarbij de nadruk wordt gelegd op de primaire doelgroep, die expliciet enkele keren genoemd wordt en, daaraan gerelateerd, op de kernvoorraad (de voorraad onder de aftoppingsgrenzen).

Dit verschil in nadruk tussen primaire en secundaire doelgroep delen wij niet. Wij zien geen substantieel verschil tussen de primaire en secundaire doelgroep, doordat de laatste veelal buiten inkomens ondersteunende regelingen valt, waar de primaire doelgroep veelal wel voor in aanmerking komt. Ook het NIBUD vraagt regelmatig aandacht voor de groep die veelal net buiten de inkomensondersteunende regelingen valt, waar in het geval van huurtoeslag de secundaire doelgroep per definitie toe behoort. In een stad waarin voor middeninkomens het vinden van een woning al buitengewoon moeilijk is, is dat voor deze doelgroep buiten de sociale huur nagenoeg onmogelijk. Wij vragen daarom ook van u de onverdeelde aandacht voor de gehele doelgroep van beleid.

Wij zullen het beleid van gematigde huurverhogingen voor de hele doelgroep voortzetten. In lijn daarmee onderstrepen wij nog eens de aanbod afspraak volgens welke minimaal 70% (58 + 12) van het vrijkomende aanbod in de sociale huur aan de primaire doelgroep wordt toegewezen en maximaal 30% aan de secundaire doelgroep. Daarmee worden primaire en secundaire doelgroep evenwichtig bediend. Indien gewijzigde cijfers een andere verdeling van slaagkansen laten zien, is Bo-Ex bereid deze toewijzingsverdeling aan te passen.

Het, ook door STOK, gevraagde overzicht van de door te voeren huurverhogingen per 1 juli 2018 zullen wij te zijner tijd leveren.

Wij zijn voornemens de inkomensafhankelijke huurverhoging door te zetten. Doorslaggevend daarin is het streven de schaarse sociale huurwoningen ook bij voorkeur in te zetten voor de doelgroep van woningcorporaties. Dit beleid onderstreept wel de ontwikkeling die wij in het begin van deze brief hebben geschetst, namelijk dat de sociale huurvoorraad in toenemende mate alleen voor de doelgroep van beleid wordt ingezet.

Beschikbaarheid

Bo-Ex is doordrongen van het belang de beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad op peil te houden. De komende jaren wordt daarvoor ook een intensief investeringsprogramma uitgevoerd, in Leidsche Rijn en op herontwikkel locaties. In onze investeringsbegroting hebben wij ruimte opgenomen om boven op dit programma 115 woningen per jaar te realiseren vanaf 2020. De opgave ligt hierin voor deze woningen locaties te vinden, dan wel te transformeren gebouwen. STOK wijst ons er op, dat wanneer geen locaties dan wel transformatie gebouwen worden gevonden bij deze ruimte, deze reserveringen anders kunnen worden ingezet. Komend jaar zullen we daarvoor indien nodig een nadere afweging maken.

De gemeente heeft ons inziens ruim voldoende mogelijkheden om te sturen op het te realiseren programma in de stad maar laat hier nog te veel kansen liggen. Ook in gebieden waar de gemeente zelf de grondexploitatie voert en volledig aan het stuur zit, blijft het sociaal programma ver achter bij het streven. Leidsche Rijn is als wijk met het kleinste aandeel sociale huurwoningen in de stad hiervan het meest in het oog springende voorbeeld. Wij verwachten van de gemeente Utrecht een meer actieve houding op het gebied van het grondbeleid en het reserveren van locaties voor sociale huur.

Daarnaast zien we dat marktpartijen in Utrecht actief zijn in het realiseren van woningen onder de € 710,-. Het gaat om veelal kleine woonunits die voor een periode van minimaal 10 jaar sociaal worden verhuurd. Wij beschouwen deze woonproducten niet als volwaardige sociale huurwoningen en we vragen van de gemeente deze locaties te reserveren voor de corporaties die in Utrecht actief zijn.

In Utrecht is de transformatie van kantoren naar woningen met ambitie ter hand genomen. Binnen de gemeente is hier ook ambtelijke capaciteit voor gereserveerd. Het is echter zo dat dit vanuit de gemeente nog geen enkele keer tot een aanbod van een geschikte kantoorlocatie heeft geleid.

Dit vinden wij zeer teleurstellend. De kantoren die door marktpartijen worden getransformeerd bevatten woonproducten die niet als duurzaam sociaal kunnen worden aangemerkt. Hierdoor is het voor corporatie vrijwel onmogelijk om op de vrije markt in Utrecht kantoren ter transformatie te verwerven. Wij vragen van de gemeente een grotere inspanning om ook in het sociale segment kantoortransformatie mogelijk te maken.

De gemeente heeft vorig jaar een nieuwe Ruimtelijke Strategie vastgesteld waarbij er gestreefd wordt naar gezonde verstedelijking en meer binnenstedelijke verdichting. Het is echter zo dat het grondbeleid van de gemeente deze strategie op een aantal terreinen ernstig frustreert.

Verdichting op eigen locaties wordt financieel welhaast onmogelijk gemaakt omdat er per woning een volledige grondprijs wordt doorberekend terwijl alle herontwikkelingskosten (uitplaatsing, sloop, bouwrijp maken etc.) ook voor de ontwikkelende partij (corporatie) zijn. Dit ontmoedigt binnenstedelijke verdichting waardoor er mooie kansen blijven liggen om woningen toe te voegen. Wij vragen van de gemeente om het grondbeleid op dit punt in lijn te brengen met de ruimtelijke strategie.

Ook het huidige parkeerbeleid van de gemeente Utrecht draagt niet bij aan het realiseren van de ruimtelijke strategie. Op locaties dichtbij het centrum leidt de geldende parkeernorm tot het realiseren van minder woningen dan mogelijk en wenselijk zou zijn, omdat er veel ruimte moet worden gereserveerd voor (te veel) parkeerplaatsen. Wij vragen van de gemeente hier meer flexibiliteit.

Bo-Ex hecht zeer aan een goede en intensieve samenwerkingsrelatie met de gemeente Utrecht zodat er vaart gemaakt kan worden met het realiseren van onze gezamenlijke ambities voor de stad. Daar hoort wat mij betreft ook een efficiënte bilaterale overlegstructuur bij zodat kwesties in projecten snel kunnen worden opgelost.

Actualisatie productieprogramma: dat houden wij uiteraard tegen het licht en wij zullen de benodigde cijfers leveren. Er worden echter geen nieuwe projecten opgevoerd en geen projecten afgevoerd.

Wat betreft de aandacht voor sociale huurwoningen voor gezinnen: Bo-Ex heeft een stevig productie programma eengezinswoningen in Rijnvliet. Dit is mogelijk, doordat deze locaties door uw gemeente worden aangeboden met deze bestemming. Wij voorzien hierna weinig of geen mogelijkheden meer voor de bouw van eengezinswoningen, omdat er geen uitzicht is op locaties daarvoor.

Bo-Ex heeft bij de vorige ronde Prestatie Afspraken haar verkoopprogramma tegen het licht gehouden. Tot verkleining van de verkoopvijver werd toen niet besloten om verschillende redenen. Enerzijds vanwege de opbrengsten: de signaleringsgrens voor de Loan to Value zou er door worden overschreden. Daarmee zou de huurverhoging van 0% in gevaar komen en de nog in bespreking zijnde pilot huurverlaging bij voorbaat onwenselijk worden. Van beide is duidelijk dat deze nu worden geëffectueerd. Op basis van de huidige cijfers leidt de huurmatiging niet tot onacceptabele financiële gevolgen. Op basis van de verwachtingen wordt de ruimte krappere, maar ook nog niet tot een onacceptabel niveau.

Op aandringen van STOK zal daarom de verkoopvijver opnieuw worden gezien of deze kan worden verkleind. Een eventuele verkleining van de verkoopvijver zal tegen de gegeven financiële ontwikkelingen (de verwachtingen en de risico's) moeten worden afgewogen.

Daarnaast speelt mee dat het in een aantal gevallen gaat om woningen die tot een restplukje in een complex behoren.

Bo-Ex vindt het niet gewenst deze woningen op langere termijn in haar voorraad aan te houden. Omdat wij alleen willen verkopen bij mutatie, grijpen wij die mutaties dan ook aan.

Duurzaamheid

Bo-Ex zet stevig in om een energie index van gemiddeld lager dan 1,4 te behalen. Een letterlijk maximale inzet ervaren wij als problematisch. Het legt druk op de herontwikkeling van verouderde complexen, zoals bijvoorbeeld complex 507. Bewoners zullen vaak betaalbaarheid boven duurzaamheid stellen. Maximale inzet kan daarom in die zin niet worden gegeven, omdat dat teveel druk op het proces geeft.

Bo-Ex onderschrijft het uitgangspunt van energie neutraliteit voor nieuwbouw en renovatie, zoveel als mogelijk. Voor nieuwbouw is het in het proces en technisch eenvoudiger dan voor renovatie. Daar kan een hard uitgangspunt het proces ook frustreren, zoals hiervoor ook al aangegeven.

Bo-Ex deelt ook de ambitie om alle woningen van het gas af te koppelen, om te beginnen Overvecht Noord.

Bo-Ex participeert in de projectgroep "Overvecht Noord van het gas los", welke vanuit de Regietafel is geïnitieerd.

Samen met de andere Utrechtse corporaties werken wij het spoor om het corporatiebezit in Overvecht Noord van het gas los te krijgen verder uit. Hierbij zoeken wij naar aansluiting op de natuurlijke momenten, zoals bij een mutatie, renovatie of grootschalig onderhoud.

De Utrechtse woningcorporaties zien de weg naar energieneutraliteit als een complexe en gezamenlijke opgave van woningcorporaties, netbeheerders en netexploitanten, de gemeente en bewoners. De gemeentelijke doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn, zien wij als erg hoog gegrepen. De doelstelling vergt hoge investeringen en vervroegd afschrijven van kapitaal, bij verschillende partijen. Het is ons inziens eerst en vooral noodzakelijk investeringen en desinvesteringen goed op elkaar af te stemmen, aangezien het om enorm veel geld gaat.

Vanwege de nauwe samenhang tussen energie infrastructuur, installaties en isolatieniveau van de woning, hebben de corporaties behoefte aan inzicht hoe de energie infrastructuur er in de toekomst uit ziet. Een blauwdruk op korte termijn is uiteraard onmogelijk, maar een in de tijd oplopende mate van inzicht in de energie infrastructuur zou buitengewoon behulpzaam zijn om investeringen op elkaar af te stemmen.

Om deze reden doen de STUW-corporaties een inventariserend onderzoek naar de investeringsprogramma's op hoofdlijnen van Stedin (gas en elektra), Eneco (warmtenet) en henzelf, op buurtniveau, samen met de genoemde partijen. Daarbij kan ook het programma van onderhoud en renovatie van het rioleringsstelsel worden betrokken. Doel daarvan is inzicht te krijgen in hoe de investeringsmomenten van de verschillende organisaties zich tot elkaar verhouden. Bij alle partijen gaat het om kapitaalgoederen, die over vele jaren worden afgeschreven. De investeringsmomenten zijn daarom van cruciaal economisch belang. Dit onderzoek is de belangrijke stap op de weg naar energieneutraal.

Naast deze inventarisatie zijn de corporaties en energieproducenten elk voor zich en soms samen bezig met experimenten en pilots om uit te vinden wat werkt en wat niet. Wat de condities zijn waaronder technieken kunnen werken, wanneer ze rendabel zijn en hoe er draagvlak gevonden kan worden voor de toepassing.

De inventarisatie van (des-)investeringsprogramma's, het uitvoeren van pilots en experimenten, kan gezien worden als de onderzoeksfase van het grote project 'Utrecht Energieneutraal'.

Op deze onderzoeksfase moet vervolgens een planvormingsfase volgen. Wij maken daar graag nadere afspraken over.

Bo-Ex werkt graag mee aan een pilot om te verkennen hoe energie prestaties kunnen worden uitgedrukt in een maat per m2.

Overige

Woonzorg initiatieven

Bo-Ex is graag bereid een woonzorg initiatief te realiseren. Zo staan wij in contact met de woongroep 'Rust en Reuring', die graag als ouderen woongroep door middel van CPO een plaats zou willen krijgen, bijvoorbeeld in de Merwede Kanaal Zone. Wij zijn graag bereid om 'Rust en Reuring' daarbij van dienst te zijn.

Ook zijn wij met Lister in gesprek over een plek in de nieuwbouw voor de Reitdiepstraat.

Kwetsbare jongeren

Over het aanbod voor kwetsbare jongeren zijn eind vorig jaar afspraken gemaakt, die Bo-Ex zal uitvoeren.

Jongerencontracten

De gemeente Utrecht heeft de wens uitgesproken dat de woningcorporaties jongerencontracten inzetten om goedkoop scheefwonen van jongeren tegen te gaan. De gedachte daarachter is dat veel jongeren door inkomensgroei maar kort op een sociale huurwoning zijn aangewezen, maar niet de stap zetten naar een markthuur- of een koopwoning. Als dit zo is, kunnen jongerencontracten een goed instrument zijn om doorstroming te bevorderen. Wij zijn er echter niet op voorhand van overtuigd dat toewijzing van sociale huurwoningen aan jongeren leidt tot (veel) goedkoop scheefwonen. Het is onze ervaring dat jongeren die inkomensgroei doormaken, hun sociale huurwoning snel weer verlaten. De 'achterblijvers' zijn niet de sociale stijgers. Maatwerk door alleen jongerencontracten te handhaven van huurders wiens inkomen is gestegen boven de toewijzingsgrens – zoals voorgesteld door de gemeente – stuit ons inziens op juridische bezwaren. Wij stellen voor in 2018 in STUW-verband de relatie tussen de huisvesting van jongeren in sociale huurwoningen en goedkope scheefheid te onderzoeken en op basis daarvan gezamenlijk met de gemeente vast te stellen of er reden is tot ingrijpen en welke instrumenten daarvoor het meest effectief zijn.'

Woningen voor gezinnen met gehandicapten

Bo-Ex is bereid te onderzoeken waar er hiertoe mogelijkheden liggen. Daarnaast zouden wij het op prijs stellen wanneer de concrete behoefte meer wordt onderbouwd, zodat wij gericht naar een locatie en PvE kunnen zoeken. Wat ons betreft wordt een kaart gemaakt, waarop het bestaande bestand aan rolstoelgeschikte woningen wordt weergegeven. Zo kan ook meer rekening met buurtvoorkeuren gehouden worden.

Eengezinswoningen

De productie van Bo-Ex bestaat de komende jaren voor een substantieel deel uit eengezinswoningen. Overigens vinden wij het niet vanzelfsprekend dat de vraag, zoals die naar voren komt uit WOON2015, zonder meer gehonoreerd wordt. Het prognose verschil tussen RIGO en ABF (de notitie), zoals die ook in de notitie gememoreerd wordt, illustreert dat ook.

De vraag is niet alleen of Bo-Ex eengezinswoningen wil bouwen (dat willen we wel in een redelijke verhouding), maar ook in welke mate de gemeente die vraag wil accommoderen door grondprijsbeleid of aansturing in tenders. We kunnen hier wel aangeven, dat het bouwen van eengezinswoningen op niet gemeentelijke of niet-eigen grond, economisch nagenoeg onmogelijk is. Wij vinden het daarom zeer van belang, dat er consensus komt tussen gemeente en corporaties in welke mate de vraag naar eengezinswoningen in de sociale huur bediend moet worden en hoe daarvoor de condities worden geschapen. Zie ook onze opmerkingen onder 'beschikbaarheid'.

Politie Keurmerk Veilig Wonen

Bo-Ex blijft het Politie Keurmerk Veilig Wonen als eis bij nieuwbouw en renovatie hanteren.

In het voorgaande hebben wij op enkele aspecten al aangegeven, wat wij van de gemeente verwachten om ons in staat te stellen onze prestaties te realiseren.


Ten aanzien van duurzaamheid zien wij een complex traject voor ons, dat nauwe samenwerking vereist tussen netbeheerders, Eneco als eigenaar van het bestaande en te vernieuwen warmtenet, bewoners organisaties en corporaties. Investerings en desinvesteringen moeten in ruimte en tijd op elkaar worden afgestemd. In de Regietafel is daartoe een aanzet gegeven. Wij vragen van de gemeente daarin de regie rol vast te houden en met ons aandacht te vragen voor het draagvlak voor de gehele transitie.

Het sociaal beheer neemt in belang toe. Daarin is samenwerking met de buurtteams en het welzijnswerk cruciaal. Wij vragen erkenning voor de bijzondere positie van woningcorporaties. Onze medewerkers zien vaak als eerste dat er in een huishouden iets "niet pluis" is. Het is van groot belang, dat onze medewerkers deze signalen kwijt kunnen bij de buurtteams, ook als het af en toe loos alarm blijkt te zijn. Het wachten op een "zorgvraag" die er zou moeten zijn, kan leiden tot ernstige verslechtering van de situatie.

Dit geldt des te meer in situaties waarin een stevige ingreep in de woning voor de deur staat. De stress onder bewoners zal dan voorzienbaar toenemen, met als gevolg dat sommige bewoners voorspelbaar in de problemen zullen geraken. In die situaties is preventief optreden door de corporatie in samenwerking met het betreffende buurtteam van grote meerwaarde. Wij vragen daarvoor ruimte bij de buurtteams.

De grote decentralisatie operaties betekenen ook langer thuis wonen voor ouderen. De verzorgingshuizen, wat men er ook van moge vinden, waren ook een bescherming tegen vereenzaming. Deze bescherming valt met het verdwijnen van de verzorgingshuizen weg. Het welzijnswerk kan een belangrijke rol spelen in het overnemen van die functie. Ook om deze reden zien wij samenwerking met het welzijnswerk als een belangrijke route naar een hoger niveau van sociaal beheer.

Met vriendelijke groet,


drs. M. Eleveld RA
Directeur

Bijlagen.

Bijlage: ontwikkeling financiële positie Bo-Ex

Toelichting

De Rijksoverheid heeft onlangs de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties gepubliceerd, voor alle woningcorporaties. De voor Bo-Ex gegeven bedragen (in miljoenen) zijn als volgt:

Gemeente	Nieuwbouw	Renovatie	Huurmatiging
Utrecht	€ 48,6	€ 38,47	€ 1,55
Nieuwegein	€ 0,3	€ 0,23	€ 0,01

Deze investeringsruimte is de ruimte die er volgens de Rijksoverheid is, na dat Bo-Ex de voorgenomen investeringen heeft gepleegd en op voorwaarde dat de gemiddelde huurstijging ook wordt doorgevoerd. Dat is dus het totaal resultaat van jaarlijkse huurverhogingen, huurmatigingsoperatie en huuraanpassing bij mutatie.

De genoemde bedragen zijn of nieuwbouw, of renovatie, of huurmatiging. Ze kunnen niet worden opgeteld.

De Rijksoverheid gaat daarbij uit van de cijfers zoals die door Bo-Ex zijn aangeleverd in het dPi 2016, dat vooruitkijkt naar 2017 – 2021. Deze cijfers zijn gelijk aan die uit het jaarplan 2017. In de grafieken de zwarte lijn.

Het is van belang, dat de door het Rijk becijferde ruimte, gebaseerd is op de cijfers uit het jaarplan.

De rode lijn, die de huidige situatie weergeeft, verschilt van het jaarplan. Verschillen worden verklaart uit de bijgewerkte projectenplanning, aanpassing verhuurderheffing en aanpassing restwaarde in de bedrijfswaardeberekening.

Van belang is ook, dat de cijfers over het geheel Bo-Ex gaan, dus zowel de DAEB als de niet-DAEB portefeuille. Het beeld voor DAEB is minder positief dan voor het geheel.

Naast deze wijzigingen zien we nog enkele verschuivingen aan komen. De belangrijkste zijn:

- De investeringsbedragen vallen hoger uit, zoals blijkt uit recente aanbestedingen
- De pilot huurmatiging gaat door – verwachting is dat het niet bij een pilot blijft
- De inflatie valt hoger uit, wat een positief effect heeft
- Het aantal inkomensafhankelijke huurverhogingen valt lager uit, doordat er nu nog één categorie is, tegenover vorige jaren twee, waarbij de ondergrens nu op € 40.349,- ligt, tegenover vorig jaar op € 34.678,-.

Deze verwachtingen zijn ook tot uitdrukking gebracht in de grafiek met de blauwe lijnen.

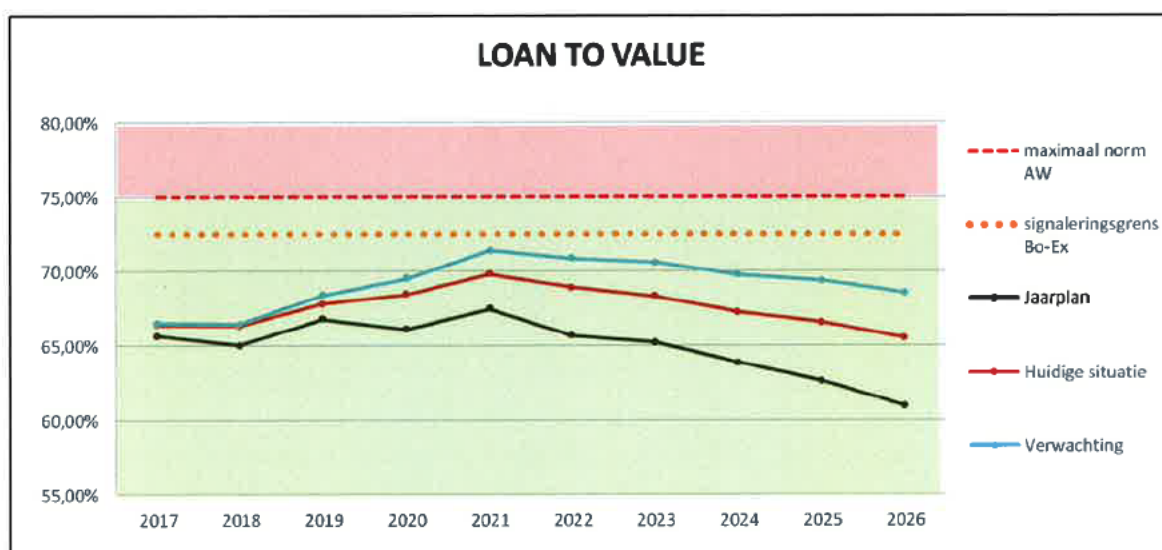
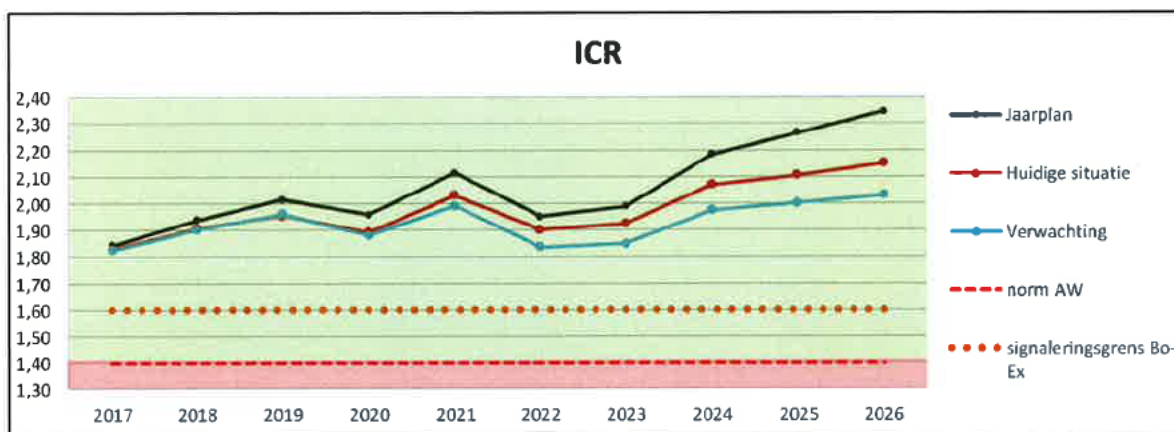
De door het Rijk becijferde ruimte zal dus deels worden besteed aan de al afgesproken lagere huurverhoging voor de doelgroep. Daar komt nog bij de pilot huurmatiging, die vooral na dit jaar doortikt (Het eerste jaar is er compensatie van de gemeente) en de hogere investeringskosten. Deze ontwikkelingen nemen een flink deel van de becijferde ruimte in. Een hogere inflatie dan verwacht kan compensatie bieden, indien die ook in de huurverhoging doorwerkt. In de verwachting is daar wel van uitgegaan, voor de jaren na 2017.

Risico's.

Niet in de verwachting opgenomen, maar wel financiële risico's voor de toekomst:

- Verder oplopende WOZ waarden, waardoor onze afdracht verhuurderheffing stijgt
- 400 DAEB woningen met een huur boven de liberalisatie grens, krijgen bij mutatie een huur die weer daar onder ligt. Op dit moment vallen deze woningen buiten de verhuurderheffing. Bij mutatie vallen ze weer onder de heffing.
- Verder stijgen van investeringskosten. Enerzijds doordat de bouwmarkt aantrekt. Anderzijds doordat woningen die niet op gemeente locaties gebouwd worden, duurder gaan uitvallen in de kosten.
- Grottere druk op prestaties t.a.v. duurzaamheid
- Positief risico: oplopende inflatie, indien deze doorwerkt in de huur, boven de nu gehanteerde verwachting.

Ratio's



Projecten die (deels) gaan opleveren in de periode 2018 t/m 2022

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 GEPLANEDE 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'

Fase:
Initiatiefase: start startdoc t/m startdocument vastgesteld door B&W
Definitiefase: t/m bouwenvelop vastgesteld door B&W of SPvE vastgesteld door Raad

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Voorraad sociale huur* per 1-1	7.693	7.653	7.694	7.881	7.849
<i>waarvan kernvoorraad** per 1-1</i>	<i>6055</i>	<i>5954</i>	<i>5899</i>	<i>6012</i>	<i>5.977</i>
nieuwbouw hard sociaal (geplande oplevering, zie 1d)	73	283	207	0	0
nieuwbouw zacht sociaal (geplande oplevering, zie 1d)			12	0	0
sloop sociaal	81	210	0	0	0
verkoop*** sociaal	32	32	32	32	32
aankoop sociaal	0	0	0	0	0
liberalisatie	0	0	0	0	0
socialisatie	0	0	0	0	0
Voorraad sociale huur per 31-12	7.653	7.694	7.881	7.849	7817
<i>waarvan kernvoorraad per 31-12</i>	<i>5.954</i>	<i>5.899</i>	<i>6.012</i>	<i>5.977</i>	<i>5.947</i>
nieuwbouw tijdelijk sociale voorraad (oplevering)	0	0	0	0	0
<i>waarvan kernvoorraad</i>					
Voorraad sociale huur per 31-12 incl. tijdelijk	7.653	7.694	7.881	7.849	7.817
Voorraad kernvoorraad per 31-12 incl. tijdelijk	5.954	5.899	6.012	5.977	5.947
Aandeel (%) kernvoorraad per 31-12 incl. tijdelijk	78%	77%	76%	76%	76%

* 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 (de woningen met huurkorting a.g.v. de pilot tellen hier niet mee en worden apart gevraagd in tabel 1b)

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

Tabel 1b Aantal woningen waar bewoners a.g.v. pilot een huurkorting gaan krijgen tot de aftoppingsgrens

	2018	2019	2020	2021	2022
aantal woningen (kan deels een schatting zijn)	300	300	300	300	300

* is volledig een schatting

Tabel 1c Ontwikkeling sociale voorraad onzelfstandige woningen, bezit Utrecht

	2018	2019	2020	2021	2022
Voorraad sociale huur onzelfstandig per 1-1	1.052	1.052	1.052	1.052	1.052
nieuwbouw hard sociaal onzelfstandig (oplevering)	0	0	0	0	0
nieuwbouw zacht sociaal onzelfstandig (oplevering)	0	0	0	0	0
saldo overige mutaties onzelfstandig	0	0	0	0	0
Voorraad sociale huur onzelfstandig per 31-12	1.052	1.052	1.052	1.052	1.052

Tabel 1d Definities van harde en zachte plannen

harde plannen:

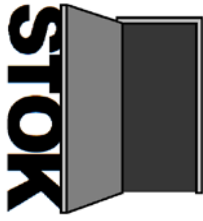
- nieuwbouw op eigen locatie corporatie: vóór 1-1-2018 ligt een startdocument en/of intentieovereenkomst met gemeente Utrecht
- nieuwbouw op gemeentelijke locatie: vóór 1-1-2018 gunning tender of onderlinge verdeling LR met gemeente Utrecht afgesproken
- nieuwbouw op locatie van particuliere ontwikkelaar: vóór 1-1-2018 ligt een contract met eigenaar over ontwikkeling

zachte plannen:

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

Aantal levensloopbestendige* woningen per 1-1-2018: 132

Voorlopige werkdefinitie: een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zgn. 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden EN die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus ook voor mensen met lichamelijk beperking (voldoende ruimte voor gebruik van rolstoel en rollator)



Utrecht, 4 juli 2017

Visie en standpunten van STOK in het overleg over de prestatieafspraken 2018-2022

STOK heeft met Bo-Ex overlegd over het Bo-Ex-bod en gaat overleggen met de gemeente erbij over de prestaties van Bo-Ex vanaf 2018.

Bo-Ex heeft een bod gedaan en het overleg erover en de uiteindelijke inhoud (voor zover vastgelegd in het concept) is voor STOK aanleiding om onze breng duidelijk te omschrijven. Wij leggen onze zienswijze voor iedereen duidelijk vast.

Het bevat tevens onze kritiek en onze wensen voor aanvulling op de uitvraag van de gemeente én het bod van Bo-Ex. Wij volgen de volgorde zoals die is gebruikt in de uitvraag van de gemeente.

Inleiding

1. STOK vraagt zich af of een langere periode voor prestatie-afspraken wel past bij de huidige tijd met zoveel veranderingen en nieuwe ontwikkelingen.. Biedt deze langere termijn voldoende flexibiliteit om de actualiteit in te passen? [Bo-Ex heeft geen moeite met een jaar verder vooruitkijken. De prestatie afspraken worden jaarlijks herijkt en alleen het komende jaar is in die zing 'hard'.](#)
2. Bo-Ex is niet ingegaan op de wens van de gemeente om in het bod aan te geven wat de inbreng is geweest van STOK. [Bo-Ex heeft het zo opgevat, dat de inbreng van STOK zou worden weergegeven, waar het bod zonder die inbreng anders zou zijn geweest. Zo hebben we dat ook vormgegeven.](#)

I Eerdere prestatieafspraken en de Monitor Prestatieafspraken 2016:

3. STOK staat niet achter de formulering in de uitvraag dat de huren zich gematigd hebben ontwikkeld. STOK is van mening dat als de huren niet flink dalen, deze op een onverantwoord hoog niveau blijven. [Betreft uitvraag – geen punt voor Bo-Ex.](#)
4. Onvoldoende wordt in de uitvraag aangegeven dat de kernvoorraad slinkt terwijl deze zou moeten toenemen. [Betreft uitvraag – geen reactie Bo-Ex gevraagd.](#)
5. Sociale voorraad is weliswaar gegroeid, maar het woningtekort loopt nog steeds op (tot 9000 huurwoningen in 2030) [Constatering](#)
6. STOK steunt de kritiek van Bo-Ex dat de gemeente onvoldoende grond beschikbaar stelt voor sociale woningbouw. Dat betekent echter niet dat Bo-Ex weinig kan doen om te zorgen voor voldoende woningen. STOK heeft er bij Bo-Ex op aangedrongen te stoppen met de verkoop van sociale woningen en meer werk te maken van transformatie. Verder heeft STOK er bij Bo-Ex op aangedrongen om, in het geval bouwlocaties uitblijven, uiterlijk 2019 te bepalen waar Bo-Ex haar

reserves aan uit geeft. Als het aan STOK ligt gaat het geld naar huurverlaging (gedifferentieerd), versnelling van het renovatieprogramma, en verduurzaming mits dit niet leidt tot hogere kosten voor de huurders. [Bo-Ex heeft toegezegd het verkoop programma tegen het licht te houden.](#) [Minder verkopen moet financieel beoordeeld worden t.o.v. duurzaamheidsdoelstellingen e.a.](#)

II Recente maatschappelijke ontwikkelingen

7. Als het gaat om doelgroepen (zoals gezinnen met gehandicapte kinderen, jongeren en statushouders), vraagt STOK zich af in hoeverre van Bo-Ex kan worden gevergd dat in doelgroepen wordt gedacht. Doelgroepen lijken namelijk nogal aan modes onderhevig, en vaak voordat er voor één bepaalde doelgroep kan worden gebouwd, wordt er alweer aangedrongen op bouwen voor weer andere doelgroepen. Moet Bo-Ex zich niet veel meer concentreren op het aanbieden van zoveel mogelijk gestandaardiseerde woningen. [Er is geen één op één relatie tussen type woning en doelgroepen, meestal. De wereld blijft verdeeld in 1- 2- en meerpersoonshuishoudens en enkele grote gezinnen \(in afnemende mate\). Het lijkt ons niet wijs om alleen maar 2-kamerwoningen te bouwen \(of 3 -, of 4-\)](#)

III Investeringsruimte

8. BO-EX zit ruim boven de norm van de ICR en de Loan to Value. Zoals gezegd wil STOK dat Bo-Ex, indien bouwgrond uitblijft, uiterlijk 2019 besluit waar de reserves wel aan worden uitgegeven worden. [De financiële ruimte verandert van jaar tot jaar en is van veel factoren afhankelijk. Bo-Ex zal dan ook niet snel alle financiële ruimte inzetten – en zich daarmee vast zetten. Het woord reserves kan hier ook misverstanden oproepen. Er staan geen bedragen op de bank die morgen uitgegeven kan worden. Wanneer Bo-Ex boven, dan wel onder de normen van het WSW zit, is Bo-Ex in staat meer te lenen, of komt ze niet meteen in de problemen indien de omstandigheden verslechteren.](#)

De Uitvraag

Betaalbaarheid

9. Algemene opmerking m.b.t. de uitvraag: de gemeente stelt wat STOK betreft (te)weinig eisen bij betaalbaarheid. [Het is Bo-Ex niet helemaal duidelijk wat hier bedoeld wordt.](#)
10. STOK wenst geen inkomensafhankelijke huurverhoging. De reden: door het 'uitroken' van huurders met een goed inkomen wordt de sociale samenstelling van complexen en buurten eenzijdiger. STOK wil tegengas tegen het idee dat sociaal huren een goedkope vorm van wonen is. Sociaal huren moet voor brede groepen van de bevolking een reële keuze zijn.
STOK verzet zich tegen het frame dat sociaal huren in stand word gehouden met subsidies. STOK wil ook benadrukken dat het mogelijk moet zijn voor iedereen, ook voor mensen met geld, om een bescheiden woning te kunnen huren. Dat heet consuminderen. Tot slot moet doorstroming vooral komen van gezonde doorstromingsmogelijkheden naar betaalbare koop en die opgave ligt buiten de sociale huur. [Duidelijk standpunt. Probleem is, dat dit wel de lijn is die nu in wetgeving is vastgelegd en waar de 2^e Kamer unaniem mee heeft ingestemd. Bij grote schaarste aan sociale en betaalbare huurwoningen, is er iets voor te zeggen dat mensen met een midden-hoog inkomen worden gestimuleerd een woning buiten de](#)

gereguleerde sector te zoeken.

11. Waarom moet huren relatief nog steeds duurder worden, terwijl de inkomens (lonen, uitkeringen en pensioenen) niet stijgen, zeker niet die van de doelgroep?
Bo-Ex heeft 2 jaar op rij geen huurverhoging gevraagd en dit jaar wordt de huurmatigingsoperatie uitgevoerd. De kwaliteit van de woning (of de gewildheid) wordt daarin niet betrokken. Deze vraag gaat uit van een niet-correcte stelling.
12. STOK heeft Bo-Ex gevraagd een overzicht aan te leveren wat te verwachten huurstijging is, wat is de afgelopen jaren de huurverhoging en harmonisatie geweest uitgedrukt in huurprijsklassen, type en gemiddelden per huurprijsklasse en type? Graag in exacte cijfers. Het overzicht is inmiddels geleverd.

Beschikbaarheid

13. Bij beschikbaarheid niet alleen kijken naar nieuwbouw, maar ook naar huurbeleid (draaien aan deze knop kan resultaten op kortere termijn leveren). STOK gaat mee in de gedachte van Bo-Ex dat de secundaire doelgroep niet minder belangrijk is dan de primaire.

Beschikbaarheid bevorderen door huurbeleid kan eigenlijk alleen door huren goed op de kwaliteit af te stemmen (als ze “te” laag zijn vanuit dit gezichtspunt, blijven mensen lekker zitten), bijvoorbeeld door inkomensafhankelijke huurverhogingen door te voeren. Maar dat stoot op andere bezwaren.

Voorraadontwikkeling

14. STOK wil dat Bo-Ex opnieuw bekijkt wat ze doen met hun bestaande verkoopvijvers. Het kan niet zo zijn dat Bo-Ex klaagt over een gebrek aan bouwgrond en ondertussen huurwoningen verkoopt. Het argument dat er geld nodig is om te kunnen bouwen, en dat er daarom woningen moeten worden verkocht, is achterhaald, en daarmee zijn ook de verkoopvijver achterhaald. Zie hierboven.
15. Wat gaat er gebeuren met het woningtekort richting 2030? Krimp van de kernvoorraad verdient aandacht en werken aan productie! Het is niet uitgesloten dat door de gunstige economische ontwikkeling de doelgroep in omvang afneemt. Daarom van jaar tot jaar bekijken. Vooralsnog is er een tekort.

Duurzaamheid

16. STOK staat achter verduurzaming. Als Bo-Ex op termijn label B wil halen zal Bo-Ex complex 507 moeten verduurzamen. Bewoners willen misschien niet, vraag aan Bo-Ex : hoe dat op te lossen als complex 507 en de Queridostraat niet meedoen? Zie de bijgeleverde notitie.
17. De gemeente vraagt Bo-Ex bij nieuwbouw energie-neutraal te bouwen. De vraag vanuit STOK is of dit de komende jaren alleen experimenten zal betreffen of dat Bo-Ex inmiddels bij nieuwbouw standaard inzet op energie-neutraal of energieleverend bouwen. Er wordt standaard ingezet op energie neutraal bij nieuwbouw. “ja, tenzij...”

18. Uitgangspunt in de uitvraag voor nieuwbouw is energieneutraal, waarom niet energieleverend?

Energie leverend gaat nog een stap verder. De mogelijkheden worden onderzocht, maar de zekerheid is te gering om toe te kunnen zeggen.

19. STOK is voorstander van het gasloos maken van woningen. STOK heeft echter vraagtekens bij de all-electric opties van Bo-Ex. Dergelijke woningen lopen 's winters immers op kolenstroom en zijn daarom vanuit duurzaamheid niet toekomstbestendig. STOK daagt Bo-Ex uit om te komen met een concept dat niet zozeer energie-neutraal is als wel CO2-neutraal. Dat betekent in de praktijk dat woningen ook 's winters geen gebruik maken van fossiele energie. STOK denkt dat dit alleen kan worden gerealiseerd via seizoensopslag van energie en dat is waarschijnlijk alleen betaalbaar via een warmte-optie en niet via een elektrische optie.

All electric woningen zijn juist wel toekomstbestendig, omdat de energie uit allerlei bronnen kan komen. Windparken op zee; zonnestroom uit Duitsland of van een postcode-roos initiatief om de hoek. Juist deze flexibiliteit van het stroomnet is een pré voor all-electric.

Dit thema is echter te zeer verkennend van aard, om hier nu prestatie afspraken over te kunnen maken.

20. STOK wil dat Bo-Ex kritisch blijft ten opzichte van stadsverwarming. Bo-Ex kan aangeven dat stoppen met gas weinig zin heeft als daarvoor in de plaats stadsverwarming moet worden gerealiseerd. Bo-Ex vindt dit te ongenueanceerd. De huidige vorm van stadsverwarming voldoet niet. Er zijn echter ook opties voor groene vormen van stadsverwarming, waarvoor dit bezwaar niet geldt. Daarnaast heeft stadsverwarming, mits groen, ook voordelen die weinig over het voetlicht komen.

21. STOK heeft commentaar geleverd op het energieplan van Bo-Ex. Kern van de kritiek is dat de route van Bo-Ex 100 % leunt op elektriciteit. Het is niet bewezen dat all-electric zal leiden tot de gewenste eindsituatie van 0 CO2-uitstoot. STOK nodigt Bo-Ex daarom uit om actief te blijven zoeken en experimenteren met andere energie-opties zoals bijvoorbeeld watergedragen LT-warmte en groen gas. Bo-Ex experimenteert graag op dit terrein, zoals wij hebben laten zien.

22. STOK zou graag een kwantitatieve doorrekening zien van het te verwachte energiegebruik van en binnen het bezit van Bo-Ex. Bo-Ex beschouwt dit als een onmogelijke opgave.

23. De vraag om het energieverbruik uit te drukken in vierkante meters is interessant. Dit loopt vooruit op de BENG-norm. Daarbij zou ook kunnen worden gekeken naar het potentieel aan winbare duurzame energie per vierkante meter. Zo kan er per complex een kanskaart gemaakt worden. Interessante gedachte. Overigens gaan wij er van uit, dat het energie verbruik per vierkante meter een 'per saldo' verbruik is, waar de winbare energie dus al in is verdisconteerd.

Overig

Kwetsbare groepen

24. In de wijk Hoograven is op dit moment een pastoraal medewerker actief die mensen steun en aandacht geeft tijdens het renovatietraject. Er zijn in de wijk veel mensen met sociale

problemen. De pastoraal medewerker helpt deze mensen op weg en verwijst door naar de hulpverlening. Zonder deze medewerker is het voor de mensen moeilijk om de weg daar naartoe te vinden. Dat heeft verdere problematiek tot gevolg. Wij vragen aandacht voor de kwetsbare groepen in de wijk en het werk van het pastoraat. Wij zien graag een voortzetting van dit werk, ook na de renovatie om de leefbaarheid en de sociale cohesie in de wijk te bevorderen.

Dank voor het compliment – de pastoraal medewerker werkt in opdracht van Bo-Ex, zonder aansturing. Dat is echter niet overall mogelijk en eigenlijk ook een taak van de gemeente, deze wijkondersteuning. Bo-Ex heeft de gemeente gevraagd de taak van de Buurtteams ruimer neer te zetten, zodat ook ‘outreaching’, ‘preventief’, of hoe ook te noemen, gewerkt kan worden.

25. Bij jongerencontracten het huurcontract omzetten in een vast contract als na 5 jaar blijkt dat het inkomen nog steeds passend is. [Zie onze reactie op de uitvraag: wij betwijfelen de zinvolheid van tijdelijke contracten voor jongeren.](#)

26. Doorstroming:

Door middel van inkomensafhankelijke huurverhoging worden middeninkomens extra belast met als achterliggen doel om de doorstroming op gang te brengen. Met name in grote steden waaronder Utrecht is het voor middeninkomens lastig om een hypotheek te krijgen of een woning in de vrije sector te huren. Hierdoor blijven mensen vaak ‘gedwongen’ achter in een sociale huurwoning, die niet alleen bezet blijft, maar ook nog steeds duurder wordt, zonder alternatief. Graag zien wij dat actieve bemiddeling vanuit Bo-Ex i.s.m. de gemeente, opgenomen wordt in het Woonbeleid om zodoende met mensen in gesprek te gaan en de doorstroming te bevorderen, in plaats van enkel met een financiële prikkel. Veel mensen willen immers best verhuizen, maar kennen de wegen en de mogelijkheden niet. [Bo-Ex is van mening dat voor deze groepen voldoende zelfredzaamheid veronderstelt mag worden.](#)

27. Krachten bundelen m.b.v. thema-avonden: Op het gebied van veiligheid organiseren bewonerscommissies soms thema-avonden (bijvoorbeeld de bewonerscommissie Hoograven - Zuid) om bewoners te betrekken. Het gaat hierbij om veiligheid in en om de woningen, alsmede op straat. Het idee is om politie en/of brandweer uit te nodigen. Graag zien wij deze themabijeenkomsten in heel Utrecht waarbij samengewerkt wordt met STOK, gemeente en Bo-Ex. Ook andere thema's op het terrein van leefbaarheid spelen naar ons idee Utrecht-breed. Door samen te bezien welke speciale thema's spelen in een buurt, wijk of rondom een complex bewoners vooral bezig houden kunnen we gezamenlijk effectieve initiatieven nemen. Achterliggend doel is ook om huurders meer te betrekken bij de oplossing van knelpunten en zo sociale cohesie te bevorderen. [Prima. In het eigen bestuurlijk overleg verder bespreken.](#)

28. Veiligheid en leefbaarheid is uit de uitvraag verdwenen, zowel Bo-Ex als STOK vinden dat dit erin terug moet. Samenwerking zoeken met wijkteams en initiatieven van burgers. Bo-Ex wil bij renovatie preventief samenwerken met initiatieven en sociale instanties rondom het complex. De ervaring leert immers dat naarmate de renovatie dichterbij komt de stress bij bewoners toeneemt en er meer kwetsbare burgers blijken te zijn. ‘Woonmaatschappelijk werk’ mag wel. STOK zou daar veel meer op willen inzetten. Er zijn in Utrecht en in het land steeds meer voorbeelden om ‘werk’ te maken van leefbaarheid. Ook op het terrein van leefbaarheid zijn vormen van ‘sociaal beheer’ ontwikkeld. [Geen verschil van inzicht.](#)

Utrecht, 4 juli 2017

[Reactie Bo-Ex 28 augustus 2017](#)

Bespreking bod Bo-ex, bestuurlijk overleg 11 september 2017

Uitvraag	Bod corporatie	Reactie gemeente in ambtelijke overleggen + aanvullende informatie
Participatie		
De gemeente verwacht dat Bo-ex bij het opstellen van het bod volgens haar huurdersorganisatie betreft.	Het bod is vooraf besproken met Stok. Er is een informeel overleg geweest en een bestuurlijk overleg.	<p>Stok heeft aangegeven dat ze haar inbreng in het bod duidelijker omschreven had willen zien. Daarover bestond wat misverstand n.a.v. een verschillende interpretatie van de gemeentelijke uitvraag.</p> <p>Aanvullend op het bod heeft Stok daarom haar visie gegeven. In de ambtelijke tripartiete overleggen zijn een aantal zaken en vragen uit deze visie aan de orde gekomen en uitgezet bij de gemeente. Deze zullen zoveel mogelijk terugkomen in deze kolom van het schema, voor zover relevant voor de prestatieafspraken.</p>
Betaalbaarheid		
In 2018 een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep	Bo-ex zal het beleid van gematigde huurverhogingen voor de hele doelgroep, voortzetten.	<p>Gemeente heeft ambtelijk aangegeven hier akkoord mee te zijn.</p> <p>Stok geeft aan dat de huren flink zouden moeten dalen, omdat deze dan anders onverantwoord hoog blijven: inkomens</p>

	<p>Bo-Ex deelt de zorg van de gemeente en STOK over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Het valt daarbij op dat daarbij de nadruk wordt gelegd op de primaire doelgroep, die expliciet enkele keren genoemd wordt en, daaraan gerelateerd, op de kernvoorraad. Dit verschil in nadruk tussen primaire en secundaire doelgroep deelt Bo-ex niet. Wij zien geen substantieel verschil tussen de primaire en secundaire doelgroep, doordat de laatste veelal buiten inkomens ondersteunende regelingen valt. In een stad waarin voor middeninkomens het vinden van een woning al buitengewoon moeilijk is, is dat voor deze doelgroep buiten de sociale huur nagenoeg onmogelijk. Wij vragen daarom ook van u de onverdeelde aandacht voor de gehele doelgroep van beleid.</p>	<p>doelgroep stijgen niet.</p> <p>De zorgen over de secundaire doelgroep worden ook door de gemeente gedeeld. In de Stuw-reactie komt dat ook terug. Voorstel is om de secundaire doelgroep extra goed te gaan monitoren en dat op stedelijk niveau af te spreken.</p>
<p>Een overzicht van de (inzet op) door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en of u inkomensafhankelijke huurverhogingen zult gaan toepassen. Daarnaast ook graag opnemen wat de stijging zal zijn van de totale gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld. Mocht deze definitie er toe leiden dat het effect van de pilot huurmatiging niet mag worden gerekend, dat daarnaast graag ook de stijging van de gemiddelde huursom opnemen inclusief het effect van huurmatiging.</p>	<p>Het, ook door STOK, gevraagde overzicht van de door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 zullen wij te zijner tijd leveren.</p> <p>Wij zijn voornemens de inkomensafhankelijke huurverhoging door te zetten. Doorslaggevend daarin is het streven de schaarse sociale huurwoningen ook bij voorkeur in te zetten voor de doelgroep van woningcorporaties. Dit beleid onderstreept wel de ontwikkeling dat de sociale huurvoorraad in toenemende mate alleen voor de doelgroep van beleid wordt ingezet.</p>	<p>Akkoord.</p> <p>De huurverhogingen worden in het begin van elk jaar besproken met STOK. Uiterlijk 1 maart of 1 april van elk jaar zal de gemeente hierover geïnformeerd worden.</p> <p>Stok wijst op het gevaar van eenzijdige buurten en vindt dat sociaal huren voor brede groepen een reële keuze moet zijn (consuminderen).</p>
<p>Dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden woningen sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden woningen onder de eerste aftoppingsgrens ligt.</p>	<p>In lijn daarmee onderstrepen wij nog eens de aanbod afspraak volgens welke minimaal 70% (58 + 12) van het vrijkomende aanbod in de sociale huur aan de primaire doelgroep wordt toegewezen en maximaal 30% aan de secundaire doelgroep. Daarmee worden primaire en secundaire doelgroep</p>	<p>Akkoord.</p>

	evenwichtig bediend. Indien gewijzigde cijfers een andere verdeling van slaagkansen laten zien, is Bo-Ex bereid deze toewijzingsverdeling aan te passen.	
Beschikbaarheid: voorraadontwikkeling		
<p>Uit de prestatieafspraken 2017-2020 blijkt dat de kernvoorraad (huren tot de 2e aftoppingsgrens) nog onvoldoende meegroeit met de groei van de sociale voorraad. Graag zie ik in het bod van de corporaties terug hoe de omvang en het aandeel van de kernvoorraad in 2018 en in de periode 2019-2022 ontwikkelt, en in gelijke mate meegroeit met de voorraad (d.w.z. dat het aandeel kernvoorraad binnen de sociale voorraad minimaal gelijk blijft). Deze ontwikkeling graag weergeven in tabel 1a.</p>	<p>Zie tabel 1a ontwikkeling sociale voorraad.</p> <p>Bij vorige PA is niet tot verkleining van de verkoopvijver besloten vanwege overschrijding signaleringsgrens voor de Loan to Value, waarmee de huurverhoging van 0% in gevaar zou komen en de nog in bespreking zijnde pilot huurverlaging bij voorbaat onwenselijk worden. Van beide is duidelijk dat deze nu worden geëffectueerd. Op basis van de huidige cijfers leidt de huurmatiging niet tot onacceptabele financiële gevolgen. Op basis van de verwachtingen wordt de ruimte krupper, maar ook nog niet tot een onacceptabel niveau. Op aandringen van STOK zal daarom de verkoopvijver opnieuw worden gezien of deze kan worden verkleind. Een eventuele verkleining van de</p>	<p>De kernvoorraad neemt in de periode 2018 t/m 2022 af met ruim 100 woningen. In periode PA 2017–2021 was de verwachte afname groter.</p> <p>De sociale voorraad neemt in 2018 t/m 2022 toe met 124 woningen. Deze lijn komt overheen met de eerdere afspraken.</p> <p>Stok wijst er op dat in de uitvraag onvoldoende is aangegeven dat kernvoorraad zou moeten groeien en wijst op het nog steeds zeer grote stedelijke tekort aan sociale huurwoningen.</p> <p>Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen staat ook de gemeente behoudend t.a.v. het verkoopprogramma. Vraag is wanneer Bo-ex de analyse t.a.v. de verkoopvijver gereed heeft en hoe dat kan landen in de PA.</p>

	<p>verkoopvijver zal tegen de gegeven financiële ontwikkelingen (de verwachtingen en de risico's) moeten worden afgewogen. Daarnaast speelt mee dat het in een aantal gevallen gaat om woningen die tot een restplukje in een complex behoren. Bo-Ex vindt het niet gewenst deze woningen op langere termijn in haar voorraad aan te houden. Omdat wij alleen willen verkopen bij mutatie, grijpen wij die mutaties dan ook aan.</p> <p>Bo-Ex is doordrongen van het belang de beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad op peil te houden. De komende jaren wordt daarvoor ook een intensief investeringsprogramma uitgevoerd, in Leidsche Rijn en op herontwikkel locaties. In onze investeringsbegroting hebben wij ruimte opgenomen om boven op dit programma 115 woningen per jaar te realiseren vanaf 2020. De opgave ligt hierin voor deze woningen locaties te vinden, dan wel te transformeren gebouwen. STOK wijst ons er op, dat wanneer geen locaties dan wel transformatie gebouwen worden gevonden bij deze ruimte, deze reserveringen anders kunnen worden ingezet. Komend jaar zullen we daarvoor indien nodig een nadere afweging maken. De gemeente heeft ons inziens ruim voldoende mogelijkheden om te sturen op het te realiseren programma in de stad maar laat hier nog te veel kansen liggen. Ook in gebieden waar de gemeente zelf de grondexploitatie voert en volledig aan het stuur zit, blijft het sociaal programma ver achter bij het streven. Leidsche Rijn is als wijk met het kleinste aandeel sociale huurwoningen in de stad hiervan het meest in het oog springende voorbeeld. Wij verwachten van de gemeente Utrecht een meer actieve houding op het gebied van het grondbeleid en het reserveren van locaties voor sociale huur.</p> <p>Daarnaast zien we dat marktpartijen in Utrecht actief zijn in het realiseren van woningen onder de € 710. Het gaat om veelal kleine woonunits die voor een periode van minimaal 10 jaar sociaal worden verhuurd. Wij beschouwen deze woonproducten</p>	<p>Dit onderwerp (locaties) staat ook in de STUW-brief; inhoudelijke reactie via stuurgroep en evt. stedelijke afspraken. In ambtelijke gesprekken is aangegeven dat per locatie de gemeente bekijkt welk % sociale huur gewenst is op die specifieke locatie.</p> <p>Stok geeft aan dat de evt. vrijkomende middelen het liefst in huurverlaging, versnelde renovatie en verduurzaming geïnvesteerd ziet.</p> <p>Dit onderwerp (sociale huur marktpartijen) komt bij alle corporaties terug; inhoudelijke reactie via stuurgroep en evt. stedelijke afspraken. In ambtelijke gesprekken is</p>
--	---	---

	<p>niet als volwaardige sociale huurwoningen en we vragen van de gemeente deze locaties te reserveren voor de corporaties die in Utrecht actief zijn.</p> <p>De gemeente heeft vorig jaar een nieuwe Ruimtelijke Strategie vastgesteld waarbij er gestreefd wordt naar gezonde verstedelijking en meer binnenstedelijke verdichting. Het is echter zo dat het grondbeleid van de gemeente deze strategie op een aantal terreinen ernstig frustreert. Wij vragen van de gemeente om het grondbeleid op dit punt in lijn te brengen met de ruimtelijke strategie.</p> <p>Ook het huidige parkeerbeleid van de gemeente Utrecht draagt niet bij aan het realiseren van de ruimtelijke strategie. Op locaties dichtbij het centrum leidt de geldende parkeernorm tot het realiseren van minder woningen dan mogelijk en wenselijk zou zijn, omdat er veel ruimte moet worden gereserveerd voor (te veel) parkeerplaatsen. Wij vragen van de gemeente hier meer flexibiliteit.</p> <p>Bo-Ex hecht zeer aan een goede en intensieve samenwerkingsrelatie met de gemeente Utrecht zodat er vaart gemaakt kan worden met het realiseren van onze gezamenlijke ambities voor de stad. Daar hoort wat mij betreft ook een efficiënte bilaterale overlegstructuur bij zodat kwesties in projecten snel kunnen worden opgelost.</p>	<p>aangegeven dat 'sociale huur door marktpartijen' een actueel vraagstuk is en dat de gemeentelijke inzet is om daar een gelijk speelveld voor te creëren.</p> <p>Dit onderwerp komt bij de meeste corporaties terug; inhoudelijke reactie via stuurgroep en evt. stedelijke afspraken. Ambtelijk is aangegeven dat hier eind 2016 en in 2017 al eerder over gesproken is. O.a. dat er bij bouwen boven een bepaalde hoogte (bouwlagen) maatwerk zou worden toegepast; dat is echter nog niet het geval geweest.</p> <p>Dit onderwerp komt bij alle corporaties terug; inhoudelijke reactie via stuurgroep. Ambtelijk is aangegeven dat er al zeker flexibiliteit zit in de normen: max. 30% afwijking als er aanvullende vervoersconcepten gerealiseerd worden en extra stallingsruimte voor fietsen. En dat per project altijd al bekeken wordt of er maatwerk nodig is (denk aan Merwedekanaalzone).</p> <p>Inmiddels is voorgesteld om 2 x per jaar een overleg in te plannen met Directeur Stedelijke Ontwikkeling; voor het najaar zijn deze al gepland. Wel is de lijn dat issues op projectniveau eerst zoveel mogelijk met de ruimtelijke regisseurs worden opgepakt.</p>
--	--	---

In tabel 1c graag de ontwikkeling van onzelfstandige eenheden aangeven.	Zie tabel 1c ontwikkeling voorraad onzelfstandige eenheden Bo-ex	Akkoord
Beschikbaarheid: actualisatie productieprogramma		
<p>Afgesproken is dat gemeente en corporaties het voorgenomen productieprogramma jaarlijks tegen het licht houden. Via de werkwijze met de groslijst sociale woningbouw, worden projecten toegevoegd aan het productieprogramma, zodra deze een harde planstatus hebben verkregen. Aan de hand van de actuele stand van zaken van de projecten, de situatie in de wijk, de vraag van bewoners, de economische situatie, de financiële mogelijkheden van de corporaties en eventuele beleidsontwikkelingen kan het productieprogramma geactualiseerd worden.</p> <p>Verder:</p> <p><input type="checkbox"/> Bijzondere aandacht voor de vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen</p> <p><input type="checkbox"/> Inzet toevoegen sociale huurwoningen</p>	<p>Zie bijlage 1e productieprogramma Bo-ex. Bo-ex geeft aan dat er geen nieuwe projecten zijn op- of afgevoerd.</p> <p>Wat betreft de aandacht voor sociale huurwoningen voor gezinnen: Bo-Ex heeft een stevig productie programma eengezins woningen in Rijnvliet. Dit is mogelijk, doordat deze locaties door uw gemeente worden aangeboden met deze bestemming. Wij voorzien hierna weinig of geen mogelijkheden meer voor de bouw van eengezinswoningen, omdat er geen uitzicht is op locaties daarvoor.</p> <p>In Utrecht is de transformatie van kantoren naar woningen met ambitie ter hand genomen. Binnen de gemeente is hier ook ambtelijke capaciteit voor gereserveerd. Het is echter zo dat dit vanuit de gemeente nog geen enkele keer tot een aanbod van een geschikte kantoorlocatie heeft geleid. Dit vinden wij zeer teleurstellend. De kantoren die door marktpartijen worden getransformeerd bevatten woonproducten die niet als duurzaam sociaal kunnen worden aangemerkt. Hierdoor is het voor corporatie vrijwel onmogelijk om op de vrije markt in Utrecht kantoren ter transformatie te verwerven. Wij vragen van de gemeente een grotere inspanning om ook in het sociale segment kantoortransformatie mogelijk te maken.</p>	<p>Akkoord</p> <p>T.a.v . transformatie heeft gemeente aangegeven geen projecten in de etalage te hebben. Als corporaties ergens een kans zien, neem dan contact op met de programmanager transformatie (Ruud Nijveld). Afspraak dat hij zijn werkwijze toelicht in een overleg met de corporaties omtrent groslijst.</p>
Duurzaamheid		
In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat BO-EX in 2020 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en 1,4 ligt. Ik ga ervan uit dat uw inzet daarop maximaliseert en het jaar zoveel als mogelijk te vervroegen naar 2020.	Bo-Ex zet stevig in om een energie index van gemiddeld lager dan 1,4 te behalen. Een letterlijk maximale inzet ervaren wij als problematisch. Het legt druk op de herontwikkeling van verouderde complexen, zoals bijvoorbeeld complex 507. Bewoners zullen vaak betaalbaarheid boven	Ambtelijk is gevraagd (Stok, gemeente) wat een aanvullende inspanning kan zijn als de energieopbrengst bij complex 507 tegen zou vallen. Bo-ex heeft daar op gereageerd.

	duurzaamheid stellen. Maximale inzet kan daarom in die zin niet worden gegeven, omdat dat teveel druk op het proces geeft.	Een aantal ambities van Bo-ex (o.a. extra zonnepanelen) zijn nog niet doorerekend. Die doorrekening wordt nu gemaakt en de verwachting is dat deze rond 10 oktober gereed zijn.
Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal. Graag zien wij dit doel terug in het bod.	Bo-Ex onderschrijft het uitgangspunt van energie neutraliteit voor nieuwbouw en renovatie, zoveel als mogelijk. Voor nieuwbouw is het in het proces en technisch eenvoudiger dan voor renovatie. Daar kan een hard uitgangspunt het proces ook frustreren.	In de gesprekken is aangegeven om productielijst aan te vullen met informatie t.a.v. prestatie op gebied van duurzaamheid. Dat is inmiddels gebeurd, zie het productieoverzicht. Bo-ex doet nog wel een laatste check op de labels bij renovatie. Bij alle nieuwbouw is sprake van A++ (energieeneutraal) behalve bij Queridostraat. Er wordt standaard ingezet op energie neutraal bij nieuwbouw: "ja, tenzij..."
Ambitie van de gemeente Utrecht is om alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen in de pilot Overvecht-Noord. Hoe concreet zijn de plannen voor nieuwbouw en renovatie op dit punt?	Bo-Ex deelt ook de ambitie om alle woningen van het gas af te koppelen, om te beginnen Overvecht Noord. Bo-Ex participeert in de projectgroep "Overvecht Noord van het gas los", welke vanuit de Regietafel is geïnitieerd. Samen met de andere Utrechtse corporaties werken we het spoor om het corporatiebezit in Overvecht Noord van het gas los te krijgen verder uit. Hierbij zoeken we naar aansluiting op de natuurlijke momenten, zoals bij een mutatie, renovatie of grootschalig onderhoud	Akkoord. Nieuwbouw in Rijnvliet en Hoge Weide wordt gasloos. Stok geeft wel aan moeite te hebben met 100% all-electric in het energieplan van Bo-ex.
Daarnaast verneem ik graag wat uw concrete planning is om het uiteindelijke doel energieneutraal in 2030 in de voorraad te realiseren.	De Utrechtse woningcorporaties zien de weg naar energieneutraliteit als een complexe en gezamenlijke opgave van woningcorporaties, netbeheerders en netexploitanten, de gemeente en bewoners. De gemeentelijke doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn, zien wij als erg hoog gegrepen. De doelstelling vergt hoge investeringen en vervroegd afschrijven van kapitaal, bij verschillende partijen. Het is ons inziens eerst en	In gesprekken is aangegeven dat het werken met scenario's bij dit vraagstuk handig zou zijn: wat zijn de investeringen en consequenties (uitvoeringstechnisch) als 2030 het streven is? En wat is het maximaal haalbare, zonder dat daarbij automatisch

	<p>vooral noodzakelijk investeringen en desinvesteringen van alle partijen goed op elkaar af te stemmen (energie infrastructuur!), aangezien het om enorm veel geld gaat.</p> <p>Om deze reden doen de STUW-corporaties een inventariserend onderzoek naar de investeringsprogramma's op hoofdlijnen van Stedin (gas en elektra), Eneco (warmtenet) en henzelf, op buurtniveau, samen met de genoemde partijen . Daarbij kan ook het programma van onderhoud en renovatie van het rioleringsstelsel worden betrokken. Doel daarvan is inzicht te krijgen in hoe de investeringsmomenten van de verschillende organisaties zich tot elkaar verhouden. Bij alle partijen gaat het om kapitaalgoederen, die over vele jaren worden afgeschreven. De investeringsmomenten zijn daarom van cruciaal economisch belang. Dit onderzoek is de belangrijke stap op de weg naar energieneutraal.</p> <p>Naast deze inventarisatie zijn de corporaties en energieproducenten elk voor zich en soms samen bezig met experimenten en pilots om uit te vinden wat werkt en wat niet. Wat de condities zijn waaronder technieken kunnen werken, wanneer ze rendabel zijn en hoe er draagvlak gevonden kan worden voor de toepassing.</p> <p>De inventarisatie van (des-)investeringsprogramma's, het uitvoeren van pilots en experimenten, kan gezien worden als de onderzoeksfase van het grote project 'Utrecht Energieneutraal'. Op deze onderzoeksfase moet vervolgens een planvormingsfase volgen. Wij maken daar graag nadere afspraken over.</p>	<p>het jaar 2050 wordt genoemd?</p>
<p>Ik zou graag, in samenwerking met bijvoorbeeld Stedin, een verkenning en/of pilot gestart willen zien naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter</p>	<p>Bo-Ex werkt graag mee aan een pilot om te verkennen hoe energie prestaties kunnen worden uitgedrukt in een maat per m2.</p>	<p>Akkoord</p> <p>Stok vult aan dat daarbij ook zou kunnen worden gekeken naar het potentieel aan winbare duurzame energie per vierkante meter. Zo kan er per complex een kansenkaart gemaakt worden.</p>

Overige		
<p>In de prestatieafspraken 2016-2019 zijn woonzorginitiatieven genoemd, daarover zouden later aanvullende afspraken worden opgenomen. Tot nu toe heeft dit niet geleid tot zicht op een realisatie van een woonzorgcomplex. Ik zie in uw bod graag terug of u bereid bent om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren.</p>	<p>Bo-Ex is graag bereid een woonzorg initiatief te realiseren. Zo staan wij in contact met de woongroep 'Rust en Reuring', die graag als ouderen woongroep middels CPO een plaats zou willen krijgen, bijvoorbeeld in de Merwede Kanaal Zone. Wij zijn graag bereid om 'Rust en Reuring' daarbij van dienst te zijn. Ook zijn wij met Lister in gesprek over een plek in de nieuwbouw voor de Reitdiepstraat.</p>	<p>Akkoord.</p> <p>Andere gebieden, Cartesiusdriehoek, wellicht ook denkbaar?</p>
<p>In het Actieplan sociale woningbouw (eind 2016) zijn kwetsbare jongeren (18-23 jaar) als aparte doelgroep opgenomen. Deze jongeren maken op eigen kracht weinig tot geen kans op het vinden van geschikte woonruimte. Ik vraag de corporaties dan ook om in 2018 in totaal circa 75 plaatsen (kamers of kleine zelfstandige woonruimte onder de kwaliteitskortingsgrens) voor deze jongeren vrij te maken. Graag zie ik in het bod terug wat u bijdrage hieraan kan zijn.</p>	<p>Over het aanbod voor kwetsbare jongeren zijn eind vorig jaar afspraken gemaakt, die Bo-Ex zal uitvoeren.</p>	<p>Alle corporaties hebben aangegeven in principe daarvoor woningen beschikbaar te stellen.</p> <p>Voorstel is dat het Vierde Huis, Beter Wonen en de gemeente met een voorstel komen voor verder afstemming en dat binnen de STUW een verdeling/werkwijze kan worden afgesproken voor de 75 woningen in 2018.</p>

<p>In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente wil dat de sociale huurwoningvoorraad beter beschikbaar komt voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. Dat betekent onder meer dat het 'goedkope scheefwonen' beperkt moet worden. Sinds het van kracht worden van de Wet Doorstroming Huurwoningmarkt op 1 juli 2016 zijn er meer mogelijkheden om huurwoningen op tijdelijke basis te verhuren via het "doelgroepencontract": Utrecht kent relatief veel studenten, die na hun afstuderen een verdere inkomensgroei kunnen gaan doormaken. Corporaties zouden maatwerk kunnen leveren voor huurders die na vijf jaar toch nog steeds een laag inkomen hebben, aangezien de corporatie niet verplicht is om de huur op te zeggen. Ik verzoek u dan ook om dit instrument van jongerencontracten in te zetten en op te nemen in het bod.</p>	<p>De gemeente Utrecht heeft de wens uitgesproken dat de woningcorporaties jongerencontracten inzetten om goedkoop scheefwonen van jongeren tegen te gaan. De gedachte daarachter is dat veel jongeren door inkomensgroei maar kort op een sociale huurwoning zijn aangewezen, maar niet de stap zetten naar een markthuur- of een koopwoning. Als dit zo is, kunnen jongerencontracten een goed instrument zijn om doorstroming te bevorderen. Wij zijn er echter niet op voorhand van overtuigd dat toewijzing van sociale huurwoningen aan jongeren leidt tot (veel) goedkoop scheefwonen. Het is onze ervaring dat jongeren die inkomensgroei doormaken, hun sociale huurwoning snel weer verlaten. De 'achterblijvers' zijn niet de sociale stijgers. Maatwerk door alleen jongerencontracten te handhaven van huurders wiens inkomen is gestegen boven de toewijzingsgrens – zoals voorgesteld door de gemeente – stuit ons inziens op juridische bezwaren. Wij stellen voor in 2018 in STUW-verband de relatie tussen de huisvesting van jongeren in sociale huurwoningen en goedkope scheefheid te onderzoeken en op basis daarvan gezamenlijk met de gemeente vast te stellen of er reden is tot ingrijpen en welke instrumenten daarvoor het meest effectief zijn.'</p>	<p>Bo-ex geeft aan, net als de overieg corporaties, een onderbouwing van de omvang van het probleem te missen, vandaar het verzoek om dit eerst STUW-breed te onderzoeken.</p> <p>Stok geeft aan dat bij jongerencontracten het huurcontract omgezet moet worden in een vast contract als na 5 jaar blijkt dat het inkomen nog steeds passend is.</p>
<p>De gemeenten ontvangt signalen dat er een tekort is aan rolstoelwoningen voor gezinnen. Ik zie dan ook graag in uw bod terug hoe aanbod van deze woningen denkt te verhogen. Dat kan door 1) aanpassing 2) nieuwbouw 3) bij nieuwe verhuringen van rolstoelwoningen tijdelijke huurcontracten aan te bieden die mogen worden ontbonden op het moment dat er niemand meer woont die in een rolstoel zit.</p>	<p>Bo-Ex is bereid te onderzoeken waar er hiertoe mogelijkheden liggen. Daarnaast zouden wij het op prijs stellen wanneer de concrete behoefte meer wordt onderbouwd, zodat wij gericht naar een locatie en PvE kunnen zoeken. Wat ons betreft wordt een kaart gemaakt, waarop het bestaande bestand aan rolstoelgeschikte woningen wordt weergegeven. Zo kan ook meer rekening met buurtvoorkeuren gehouden worden.</p>	<p>Gemeente heeft inmiddels op verzoek van de corporaties uitgezocht hoe groot de vraag is en hoe deze verdeeld is over de wijken.</p>

Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen graag het PKVW toepassen	Bo-Ex blijft het Politie Keurmerk Veilig Wonen als eis bij nieuwbouw en renovatie hanteren.	Akkoord
Eengezinswoningen	De productie van Bo-Ex bestaat de komende jaren voor een substantieel deel uit eengezinswoningen. Overigens vinden wij het niet vanzelfsprekend dat de vraag, zoals die naar voren komt uit WOON2015, zonder meer gehonoreerd wordt. Het prognose verschil tussen RIGO en ABF (de notitie), zoals die ook in de notitie gememoreerd wordt, illustreert dat ook. De vraag is niet alleen of Bo-Ex eengezinswoningen wil bouwen (dat willen we wel in een redelijke verhouding), maar ook in welke mate de gemeente die vraag wil accommoderen middels grondprijsbeleid of aansturing in tenders. We kunnen hier wel aangeven, dat het bouwen van eengezinswoningen op niet gemeentelijke of niet-eigen grond, economisch nagenoeg onmogelijk is. Wij vinden het daarom zeer van belang, dat er consensus komt tussen gemeente en corporaties in welke mate de vraag naar eengezinswoningen in de sociale huur bedient moet worden en hoe daarvoor de condities worden geschapen. Zie ook onze opmerkingen onder ‘beschikbaarheid’.	Doel van de uitvraag op dat punt was om de vraag naar eengezinswoningen niet uit het oog te verliezen en was meer als een signaal bedoeld.
Aanvullend op de uitvraag/vragen aan de gemeente		
Onderwerp	In bod BO-EX	

<p>Sociaal beheer en wijkteams</p>	<p>Het sociaal beheer neemt in belang toe. Daarin is samenwerking met de buurtteams en het welzijnswerk cruciaal. Wij vragen erkenning voor de bijzondere positie van woningcorporaties. Onze medewerkers zien vaak als eerste dat er in een huishouden iets “niet pluis” is. Het is van groot belang, dat onze medewerkers deze signalen kwijt kunnen bij de buurtteams, ook als het af en toe loos alarm blijkt te zijn. Het wachten op een “zorgvraag” die er zou moeten zijn, kan leiden tot ernstige verslechtering van de situatie.</p> <p>Dit geldt des te meer in situaties waarin een stevige ingreep in de woning voor de deur staat. De stress onder bewoners zal dan voorzienbaar toenemen, met als gevolg dat sommige bewoners voorspelbaar in de problemen zullen geraken. In die situaties is preventief optreden door de corporatie in samenwerking met het betreffende buurtteam van grote meerwaarde. Wij vragen daarvoor ruimte bij de buurtteams.</p> <p>De grote decentralisatie operaties betekenen ook langer thuis wonen voor ouderen. De verzorgingshuizen, wat men er ook van moge vinden, waren ook een bescherming tegen vereenzaming. Deze bescherming valt met het verdwijnen van de verzorgingshuizen weg. Het welzijnswerk kan een belangrijke rol spelen in het overnemen van die functie. Ook om deze reden zien wij samenwerking met het welzijnswerk als een belangrijke route naar</p>	<p>Stok geeft aan een verschil in werkwijze te zien in de buurtteams over de delen in de stad (zouden meer achter de voordeur moeten komen). Dit signaal is bij MO neergelegd en zij nemen dit mee in het uitbestedingstraject van de nieuwe wijkteams. Contact wordt gelegd tussen [REDACTED] en Stok hierover.</p> <p>Stok geeft aan leefbaarheid als thema te missen en wil daar bijeenkomsten over organiseren, zodat huurders meer betrokken worden en zo de sociale cohesie bevordert wordt.</p>
------------------------------------	---	--

	meer zelfbeheer	
Zelfbeheer	Bo-Ex heeft in de Prestatie Afspraken aangegeven, te willen bekijken of er een pilot zelfbeheer kan worden gestart	Bo-ex heeft daar inmiddels een aantal acties op ondernomen dit jaar: een enquête en vervolgssessie. In het najaar wordt de organisatie intern scherper op mogelijkheden voor zelfbeheer alert gemaakt. De insteek zal zijn, dat waar er verzoeken voor zelfbeheer komen, een “ja” gegeven gaat worden. In het voorjaar 2018 wordt verder gekeken naar mogelijkheden om de interesse te activeren en faciliteren.

Afspraken/acties voor gemeente n.a.v. gesprek 13 juli (in rood reactie gemeente)

- Nagaan parkeerbeleid

Parkeren

In de biedingen is gevraagd om meer flexibiliteit t.a.v. de parkeernormen in Utrecht. De laatste parkeernota komt uit 2013 (Nota stallen en parkeren). Binnen deze collegeperiode is afgesproken om het beleid daarover niet aan te passen (behoudens kleine, meer technische wijzigingen). Wat het nieuwe college in de periode 2018–2022 mogelijk gaat doen is vanzelfsprekend nog niet bekend.

De huidige nota geeft ruimte in flexibiliteit t.a.v. de normen op twee manieren:

- 1) Als er aanvullende vervoersconcepten worden gerealiseerd zoals een deelauto, kan de parkeernorm met 20% verlaagd worden.
- 2) Als er extra stallingsruimte voor fietsen wordt aangebracht, kan de parkeernorm met 10% verlaagd worden.
- 3) Bovenstaande opties kunnen ook gecombineerd worden en dus opgeteld.

Daarnaast is er ruimte om voor bv. bijzondere/grote projecten af te wijken van de normen en om naar alternatieven te zoeken. Dat is niet ondenkbaar bij projecten zoals de Merwedekanaalzone. Corporaties en potentiële bewoners zijn/worden uitgenodigd om daarover mee te denken.

Ter info: in Amsterdam wordt de minimum parkeernorm voor sociale en middeldure huur losgelaten.

Zie: https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/concept_nota_parkeernormen_auto_loos?e=19262377%2F41827620

Het is daar dus aan de verhuurders zelf in hoeverre de parkeerplaatsen worden gerealiseerd (wel een maximum voor alle partijen van 1). Er moeten overigens nog enkele moties/amendementen in de nota worden verwerkt, maar lijn t.a.v. sociale huurwoningen blijft hetzelfde:

<https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/parkeervergunning/nota-parkeernormen/>

- Nagaan ervaringen/mogelijkheden transformatie

De gemeente bezit op dit moment niet te transformeren kantoorruimte. Het laatste grote project was op de Ravellaan, waar Socius 180 kamers voor jongeren heeft gerealiseerd. De Programmamanager Transformatie (Ruud Nijveld) van de gemeente Utrecht probeert vraag en aanbod op de Utrechtse markt bij elkaar te brengen, maar heeft dus geen eigen projecten in de 'etalage' staan. In die zin kunnen corporaties ook zelf actief op zoek gaan naar locaties. Per project zal de gemeente via de procedure van wijziging bestemmingsplan aangeven welk % sociale huur mogelijk gewenst is op die plek. Maar: het is inderdaad daar ook dringen op de Utrechtse markt. Vaak moet er snel beslist worden over een mogelijke aankoop en past speculatief aankopen niet binnen het besluitingsvormingsproces van corporaties.

- Leefbaarheid: De gemeente gaat samen met de buurtteamorganisatie kijken naar mogelijkheden voor een meer preventieve inzet van de buurtteammedewerkers (zoals nu al in Overvecht) of om dit in de eerstvolgende aanbesteding van het buurtteamwerk mee te nemen.

Begin volgende week vindt daar nog een gesprek over plaats; ter plekke zal dit mondeling worden toegelicht. Er staat een nieuwe aanbesteding gepland voor de buurtteams, waarschijnlijk voor de periode 2020 en verder.

- Gemeente komt met nadere toelichting/onderbouwing huisvesting 75 kwetsbare jongeren 2018

Voor Place2BU is bij aanbieders en Place2BU geïnventariseerd hoeveel jongvolwassenen 18-23 jaar zouden kunnen uitstromen. Dat leverde een lijst op van ruim 60 jongeren, waaronder een aantal tienermoeders. Dit is een dynamische lijst, waar iedere maand jongeren bijkomen en – als ze een kamer/woning vinden (zoals bij Place2BU) – ook weer van de lijst af kunnen. Reden dat in het actieplan sociale woningbouw het aantal van 75 hebben opgenomen, is dat daar o.a. een prognose in zit over de verborgen vraag van kwetsbare jongeren die (nog) niet in beeld zijn, zoals zwerfjongeren en jongeren die 'grijs wonen'.

- Rolstoelwoningen: De gemeente gaat een analyse doen op de wachtlijst voor rolstoelwoningen. Hoe is de wachtlijst samengesteld en hoe kan aan deze vraag worden voldaan, vooral aan die van gezinnen.

Op maandag 21 augustus vind daar nog een gesprek over plaats; ter plekke zal dit mondeling worden toegelicht.

- Welstand vs energieneutraal: De gemeente bekijkt in hoeverre welstandeisen het behalen van energieneutraal in Kanaleneiland en Veeartsenijstraat in de weg zou kunnen staan.

PM

Afspraken/acties voor Boex n.a.v. gesprek 13 juli

- Bij productietabel per plan toevoegen naar welk index (of NOM/BENG) de nieuwbouw gaat, ook voor de renovatie; graag daarbij voor 1 nieuwbouwproject toevoegen wat de financiële onderbouwing/afweging is om wel/niet tot de laatste stap te komen naar energieneutraal. Nazending Bo-ex.
- Rolstoelwoningen: Bo-Ex stelt voor om in samenwerking met de STUW een kaart maken met daarop de rolstoelwoningen. Bo-Ex hoe hun eigen rolstoelwoningen verdeeld zijn over de stad en waar eventueel "witte vlekken" zitten. Stand van zaken (mondeling).
- Label B: Bo-Ex gaat kijken of het eventueel niet doorgaan van complex 507 kan worden gecompenseerd om toch op label B te komen. Stand van zaken (mondeling).
- Zelfbeheer: STOK vraagt hier aandacht voor. In de huidige afspraken staat dat Bo-Ex gaat kijken of er een pilot kan worden gestart. Wellicht kan Bo-Ex op het volgende overleg aangeven waar er mogelijkheden zijn. Stand van zaken (mondeling).

Geachte heer Jansen, beste Paulus,

In het onderstaande ga ik concreet in op de punten uit de uitvraag. Ik doe dat door deze punten in te bedden in een integrale kijk op de taak van Bo-Ex de komende jaren, zoals wij die voor ons zien. Overigens is onze visie niet gewijzigd en zetten wij de door ons gevolgde koers hier voort.

Wij zien al enige jaren een versmalling van de bewonersgroep die wij huisvesten. Door het stellen van een harde inkomensgrens aan de toegang tot een sociale huurwoning, afname van de sociale huurvoorraad en druk op de uitstroom door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Onze bewonersgroep wordt daardoor steeds meer gekenmerkt door huishoudens met overwegend een laag inkomen. Statistisch gezien is het voorspelbaar dat dit ook leidt tot een grotere concentratie van mensen met problematisch gedrag, of die zelf grote problemen in hun leven ervaren. Het is een vanzelfsprekende taak voor woningcorporaties hier professioneel en empathisch mee om te gaan. Het vergt ook steeds meer een nauwe samenwerking met gemeente en door de gemeente gefinancierde instellingen zoals Buurtteams en het welzijnswerk. Wij zullen die samenwerking meer dan voorheen opzoeken. Daarmee willen wij het sociaal beheer van de wijken waar wij woningen verhuren, op een hoger niveau brengen, ten dienste van al onze huurders. Wij verwachten van u, dat u deze door u gesubsidieerde instellingen daarvoor ook de ruimte biedt.

Wij hebben ter voorbereiding op ons bod onze actuele investeringsruimte bepaald. Ook STOK heeft ons gevraagd meer inzicht te geven in onze financiële ruimte. In de bijlage wordt deze beschreven en toegelicht. Indien gewenst gaan wij graag met STOK verder in gesprek om overblijvende vragen te beantwoorden. Dat kan ook plaatsvinden buiten het kader van deze prestatie afspraken.

Betaalbaarheid

Bo-Ex deelt de zorg van de gemeente en STOK over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Het valt ons op dat daarbij de nadruk wordt gelegd op de primaire doelgroep, die expliciet enkele keren genoemd wordt en, daaraan gerelateerd, op de kernvoorraad (de voorraad onder de aftoppingsgrenzen).

Dit verschil in nadruk tussen primaire en secundaire doelgroep delen wij niet. Wij zien geen substantieel verschil tussen de primaire en secundaire doelgroep, doordat de laatste veelal buiten inkomens ondersteunende regelingen valt, waar de primaire doelgroep veelal wel voor in aanmerking komt. Ook het NIBUD vraagt regelmatig aandacht voor de groep die veelal net buiten de inkomensondersteunende regelingen valt, waar in het geval van huurtoeslag de secundaire doelgroep per definitie toe behoort. In een stad waarin voor middeninkomens het vinden van een woning al buitengewoon moeilijk is, is dat voor deze doelgroep buiten de sociale huur nagenoeg onmogelijk. Wij vragen daarom ook van u de onverdeelde aandacht voor de gehele doelgroep van beleid.

Wij zullen het beleid van gematigde huurverhogingen voor de hele doelgroep voortzetten. In lijn daarmee onderstrepen wij nog eens de aanbod afspraak volgens welke minimaal 70% (58 + 12) van het vrijkomende aanbod in de sociale huur aan de primaire doelgroep wordt toegewezen en maximaal 30% aan de secundaire doelgroep. Daarmee worden primaire en secundaire doelgroep evenwichtig bediend. Indien gewijzigde cijfers een andere verdeling van slaagkansen laten zien, is Bo-Ex bereid deze toewijzingsverdeling aan te passen. Het, ook door STOK, gevraagde overzicht van de door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 zullen wij te zijner tijd leveren.

Wij zijn voornemens de inkomensafhankelijke huurverhoging door te zetten. Doorslaggevend daarin is het streven de schaarse sociale huurwoningen ook bij voorkeur in te zetten voor de doelgroep van woningcorporaties. Dit beleid onderstreept wel de ontwikkeling die wij in het

begin van deze brief hebben geschetst, namelijk dat de sociale huurvoorraad in toenemende mate alleen voor de doelgroep van beleid wordt ingezet.

Beschikbaarheid

Bo-Ex is doordrongen van het belang de beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad op peil te houden. De komende jaren wordt daarvoor ook een intensief investeringsprogramma uitgevoerd, in Leidsche Rijn en op herontwikkel locaties. In onze investeringsbegroting hebben wij ruimte opgenomen om boven op dit programma 115 woningen per jaar te realiseren vanaf 2020. De opgave ligt hierin voor deze woningen locaties te vinden, dan wel te transformeren gebouwen. STOK wijst ons er op, dat wanneer geen locaties dan wel transformatie gebouwen worden gevonden bij deze ruimte, deze reserveringen anders kunnen worden ingezet. Komend jaar zullen we daarvoor indien nodig een nadere afweging maken.

De gemeente heeft ons inziens ruim voldoende mogelijkheden om te sturen op het te realiseren programma in de stad maar laat hier nog te veel kansen liggen. Ook in gebieden waar de gemeente zelf de grondexploitatie voert en volledig aan het stuur zit, blijft het sociaal programma ver achter bij het streven. Leidsche Rijn is als wijk met het kleinste aandeel sociale huurwoningen in de stad hiervan het meest in het oog springende voorbeeld. Wij verwachten van de gemeente Utrecht een meer actieve houding op het gebied van het grondbeleid en het reserveren van locaties voor sociale huur.

Daarnaast zien we dat marktpartijen in Utrecht actief zijn in het realiseren van woningen onder de € 710. Het gaat om veelal kleine woonunits die voor een periode van minimaal 10 jaar sociaal worden verhuurd. Wij beschouwen deze woonproducten niet als volwaardige sociale huurwoningen en we vragen van de gemeente deze locaties te reserveren voor de corporaties die in Utrecht actief zijn.

In Utrecht is de transformatie van kantoren naar woningen met ambitie ter hand genomen. Binnen de gemeente is hier ook ambtelijke capaciteit voor gereserveerd. Het is echter zo dat dit vanuit de gemeente nog geen enkele keer tot een aanbod van een geschikte kantoorlocatie heeft geleid. Dit vinden wij zeer teleurstellend. De kantoren die door marktpartijen worden getransformeerd bevatten woonproducten die niet als duurzaam sociaal kunnen worden aangemerkt. Hierdoor is het voor corporatie vrijwel onmogelijk om op de vrije markt in Utrecht kantoren ter transformatie te verwerven. Wij vragen van de gemeente een grotere inspanning om ook in het sociale segment kantoortransformatie mogelijk te maken.

De gemeente heeft vorig jaar een nieuwe Ruimtelijke Strategie vastgesteld waarbij er gestreefd wordt naar gezonde verstedelijking en meer binnenstedelijke verdichting. Het is echter zo dat het grondbeleid van de gemeente deze strategie op een aantal terreinen ernstig frustreert. Verdichting op eigen locaties wordt financieel welhaast onmogelijk gemaakt omdat er per woning een volledige grondprijs wordt doorberekend terwijl alle herontwikkelingskosten (uitplaatsing, sloop, bouwrijp maken etc.) ook voor de ontwikkelende partij (corporatie) zijn. Dit ontmoedigt binnenstedelijke verdichting waardoor er mooie kansen blijven liggen om woningen toe te voegen. Wij vragen van de gemeente om het grondbeleid op dit punt in lijn te brengen met de ruimtelijke strategie.

Ook het huidige parkeerbeleid van de gemeente Utrecht draagt niet bij aan het realiseren van de ruimtelijke strategie. Op locaties dichtbij het centrum leidt de geldende parkeernorm tot het realiseren van minder woningen dan mogelijk en wenselijk zou zijn, omdat er veel ruimte moet worden gereserveerd voor (te veel) parkeerplaatsen. Wij vragen van de gemeente hier meer flexibiliteit.

Bo-Ex hecht zeer aan een goede en intensieve samenwerkingsrelatie met de gemeente Utrecht zodat er vaart gemaakt kan worden met het realiseren van onze gezamenlijke ambities voor de stad. Daar hoort wat mij betreft ook een efficiënte bilaterale overlegstructuur bij zodat kwesties in projecten snel kunnen worden opgelost.

Actualisatie productieprogramma: dat houden wij uiteraard tegen het licht en wij zullen de benodigde cijfers leveren. Er worden echter geen nieuwe projecten opgevoerd en geen projecten afgevoerd.

Wat betreft de aandacht voor sociale huurwoningen voor gezinnen: Bo-Ex heeft een stevig productie programma eengezins woningen in Rijnvliet. Dit is mogelijk, doordat deze locaties door uw gemeente worden aangeboden met deze bestemming. Wij voorzien hierna weinig of geen mogelijkheden meer voor de bouw van eengezinswoningen, omdat er geen uitzicht is op locaties daarvoor.

Bo-Ex heeft bij de vorige ronde Prestatie Afspraken haar verkoopprogramma tegen het licht gehouden. Tot verkleining van de verkoopvijver werd toen niet besloten om verschillende redenen. Enerzijds vanwege de opbrengsten: de signaleringsgrens voor de Loan to Value zou er door worden overschreden. Daarmee zou de huurverhoging van 0% in gevaar komen en de nog in bespreking zijnde pilot huurverlaging bij voorbaat onwenselijk worden. Van beide is duidelijk dat deze nu worden geëffectueerd. Op basis van de huidige cijfers leidt de huurmatiging niet tot onacceptabele financiële gevolgen. Op basis van de verwachtingen wordt de ruimte krappere, maar ook nog niet tot een onacceptabel niveau.

Op aandringen van STOK zal daarom de verkoopvijver opnieuw worden gezien of deze kan worden verkleind. Een eventuele verkleining van de verkoopvijver zal tegen de gegeven financiële ontwikkelingen (de verwachtingen en de risico's) moeten worden afgewogen. Daarnaast speelt mee dat het in een aantal gevallen gaat om woningen die tot een restplukje in een complex behoren. Bo-Ex vindt het niet gewenst deze woningen op langere termijn in haar voorraad aan te houden. Omdat wij alleen willen verkopen bij mutatie, grijpen wij die mutaties dan ook aan.

Duurzaamheid

Bo-Ex zet stevig in om een energie index van gemiddeld lager dan 1,4 te behalen. Een letterlijk maximale inzet ervaren wij als problematisch. Het legt druk op de herontwikkeling van verouderde complexen, zoals bijvoorbeeld complex 507. Bewoners zullen vaak betaalbaarheid boven duurzaamheid stellen. Maximale inzet kan daarom in die zin niet worden gegeven, omdat dat teveel druk op het proces geeft.

Bo-Ex onderschrijft het uitgangspunt van energie neutraliteit voor nieuwbouw en renovatie, zoveel als mogelijk. Voor nieuwbouw is het in het proces en technisch eenvoudiger dan voor renovatie. Daar kan een hard uitgangspunt het proces ook frustreren, zoals hiervoor ook al aangegeven.

Bo-Ex deelt ook de ambitie om alle woningen van het gas af te koppelen, om te beginnen Overvecht Noord. [Bo-Ex participeert in de projectgroep "Overvecht Noord van het gas los", welke vanuit de Regietafel is geïnitieerd.](#)

[Samen met de andere Utrechtse corporaties werken we het spoor om het corporatiebezit in Overvecht Noord van het gas los te krijgen verder uit. Hierbij zoeken we naar aansluiting op de natuurlijke momenten, zoals bij een mutatie, renovatie of grootschalig onderhoud.](#)

De Utrechtse woningcorporaties zien de weg naar energieneutraliteit als een complexe en gezamenlijke opgave van woningcorporaties, netbeheerders en netexploitanten, de gemeente en bewoners. De gemeentelijke doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn, zien wij als erg hoog gegrepen. De doelstelling vergt hoge investeringen en vervroegd afschrijven van kapitaal, bij verschillende partijen. Het is ons inziens eerst en vooral noodzakelijk investeringen en desinvesteringen goed op elkaar af te stemmen, aangezien het om enorm veel geld gaat.

Vanwege de nauwe samenhang tussen energie infrastructuur, installaties en isolatieniveau van de woning, hebben de corporaties behoefte aan inzicht hoe de energie infrastructuur er in de toekomst uit ziet. Een blauwdruk op korte termijn is uiteraard onmogelijk, maar een in

de tijd oplopende mate van inzicht in de energie infrastructuur zou buitengewoon behulpzaam zijn om investeringen op elkaar af te stemmen.

Om deze reden doen de STUW-corporaties een inventariserend onderzoek naar de investeringsprogramma's op hoofdlijnen van Stedin (gas en elektra), Eneco (warmtenet) en henzelf, op buurtniveau, samen met de genoemde partijen. Daarbij kan ook het programma van onderhoud en renovatie van het rioleringsstelsel worden betrokken. Doel daarvan is inzicht te krijgen in hoe de investeringsmomenten van de verschillende organisaties zich tot elkaar verhouden. Bij alle partijen gaat het om kapitaalgoederen, die over vele jaren worden afgeschreven. De investeringsmomenten zijn daarom van cruciaal economisch belang. Dit onderzoek is de belangrijke stap op de weg naar energieneutraal.

Naast deze inventarisatie zijn de corporaties en energieproducenten elk voor zich en soms samen bezig met experimenten en pilots om uit te vinden wat werkt en wat niet. Wat de condities zijn waaronder technieken kunnen werken, wanneer ze rendabel zijn en hoe er draagvlak gevonden kan worden voor de toepassing.

De inventarisatie van (des-)investeringsprogramma's, het uitvoeren van pilots en experimenten, kan gezien worden als de onderzoeksfase van het grote project 'Utrecht Energieneutraal'. Op deze onderzoeksfase moet vervolgens een planvormingsfase volgen. Wij maken daar graag nadere afspraken over.

Bo-Ex werkt graag mee aan een pilot om te verkennen hoe energie prestaties kunnen worden uitgedrukt in een maat per m².

Overige

Woonzorg initiatieven.

Bo-Ex is graag bereid een woonzorg initiatief te realiseren. Zo staan wij in contact met de woongroep 'Rust en Reuring', die graag als ouderen woongroep middels CPO een plaats zou willen krijgen, bijvoorbeeld in de Merwede Kanaal Zone. Wij zijn graag bereid om 'Rust en Reuring' daarbij van dienst te zijn.

Ook zijn wij met Lister in gesprek over een plek in de nieuwbouw voor de Reitdiepstraat.

Kwetsbare jongeren

Over het aanbod voor kwetsbare jongeren zijn eind vorig jaar afspraken gemaakt, die Bo-Ex zal uitvoeren.

Jongerencontracten

De gemeente Utrecht heeft de wens uitgesproken dat de woningcorporaties jongerencontracten inzetten om goedkoop scheefwonen van jongeren tegen te gaan. De gedachte daarachter is dat veel jongeren door inkomensgroei maar kort op een sociale huurwoning zijn aangewezen, maar niet de stap zetten naar een markthuur- of een koopwoning. Als dit zo is, kunnen jongerencontracten een goed instrument zijn om doorstroming te bevorderen. Wij zijn er echter niet op voorhand van overtuigd dat toewijzing van sociale huurwoningen aan jongeren leidt tot (veel) goedkoop scheefwonen. Het is onze ervaring dat jongeren die inkomensgroei doormaken, hun sociale huurwoning snel weer verlaten. De 'achterblijvers' zijn niet de sociale stijgers. Maatwerk door alleen jongerencontracten te handhaven van huurders wiens inkomen is gestegen boven de toewijzingsgrens – zoals voorgesteld door de gemeente – stuit ons inziens op juridische bezwaren. Wij stellen voor in 2018 in STUW-verband de relatie tussen de huisvesting van jongeren in sociale huurwoningen en goedkope scheefheid te onderzoeken en op basis daarvan gezamenlijk met de gemeente vast te stellen of er reden is tot ingrijpen en welke instrumenten daarvoor het meest effectief zijn.'

Woningen voor gezinnen met gehandicapten

Bo-Ex is bereid te onderzoeken waar er hiertoe mogelijkheden liggen. Daarnaast zouden wij het op prijs stellen wanneer de concrete behoefte meer wordt onderbouwd, zodat wij

gerichter naar een locatie en PvE kunnen zoeken. Wat ons betreft wordt een kaart gemaakt, waarop het bestaande bestand aan rolstoelgeschikte woningen wordt weergegeven. Zo kan ook meer rekening met buurtvoorkeuren gehouden worden.

Eengezinswoningen

De productie van Bo-Ex bestaat de komende jaren voor een substantieel deel uit eengezinswoningen. Overigens vinden wij het niet vanzelfsprekend dat de vraag, zoals die naar voren komt uit WOON2015, zonder meer gehonoreerd wordt. Het prognose verschil tussen RIGO en ABF (de notitie), zoals die ook in de notitie gememoreerd wordt, illustreert dat ook. De vraag is niet alleen of Bo-Ex eengezinswoningen wil bouwen (dat willen we wel in een redelijke verhouding), maar ook in welke mate de gemeente die vraag wil accommoderen middels grondprijsbeleid of aansturing in tenders. We kunnen hier wel aangeven, dat het bouwen van eengezinswoningen op niet gemeentelijke of niet-eigen grond, economisch nagenoeg onmogelijk is. Wij vinden het daarom zeer van belang, dat er consensus komt tussen gemeente en corporaties in welke mate de vraag naar eengezinswoningen in de sociale huur bedient moet worden en hoe daarvoor de condities worden geschapen. Zie ook onze opmerkingen onder 'beschikbaarheid'.

Politie Keurmerk Veilig Wonen

Bo-Ex blijft het Politie Keurmerk Veilig Wonen als eis bij nieuwbouw en renovatie hanteren.

In het voorgaande hebben wij op enkele aspecten al aangegeven, wat wij van de gemeente verwachten om ons in staat te stellen onze prestaties te realiseren.

Ten aanzien van duurzaamheid zien wij een complex traject voor ons, dat nauwe samenwerking vereist tussen netbeheerders, Eneco als eigenaar van het bestaande en te vernieuwen warmte net, bewoners organisaties en corporaties. Investerings en desinvesteringen moeten in ruimte en tijd op elkaar worden afgestemd. In de regietafel is daartoe een aanzet gegeven. Wij vragen van de gemeente daarin de regie rol vast te houden en met ons aandacht te vragen voor het draagvlak voor de gehele transitie.

Het sociaal beheer neemt in belang toe. Daarin is samenwerking met de buurtteams en het welzijnswerk cruciaal. Wij vragen erkenning voor de bijzondere positie van woningcorporaties. Onze medewerkers zien vaak als eerste dat er in een huishouden iets "niet pluis" is. Het is van groot belang, dat onze medewerkers deze signalen kwijt kunnen bij de buurtteams, ook als het af en toe loos alarm blijkt te zijn. Het wachten op een "zorgvraag" die er zou moeten zijn, kan leiden tot ernstige verslechtering van de situatie.

Dit geldt des te meer in situaties waarin een stevige ingreep in de woning voor de deur staat. De stress onder bewoners zal dan voorzienbaar toenemen, met als gevolg dat sommige bewoners voorspelbaar in de problemen zullen geraken. In die situaties is preventief optreden door de corporatie in samenwerking met het betreffende buurtteam van grote meerwaarde. Wij vragen daarvoor ruimte bij de buurtteams.

De grote decentralisatie operaties betekenen ook langer thuis wonen voor ouderen. De verzorgingshuizen, wat men er ook van moge vinden, waren ook een bescherming tegen vereenzaming. Deze bescherming valt met het verdwijnen van de verzorgingshuizen weg. Het welzijnswerk kan een belangrijke rol spelen in het overnemen van die functie. Ook om deze reden zien wij samenwerking met het welzijnswerk als een belangrijke route naar een hoger niveau van sociaal beheer.

Met vriendelijke groet,

Marije Eleveld RA

Eerste bestuurlijk overleg prestatie afspraken BO-EX, huurders, gemeente

Datum: 11 september 2017

Tijdstip: 11.00-12.30 uur

Locatie: Stadskantoor, collegekamer

Aanwezig:

STOK: Martin van 't Klooster, [REDACTED]

BO-EX: [REDACTED], Marije Eleveld

Gemeente: Paulus Jansen (wethouder), [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Medeling:

STOK: Stuw heeft een brief gestuurd, die STOK niet kent.

Afspraak: brief van de Stuw wordt op platform gezet.

- Proces prestatie afspraken:

STOK: proces is beter gegaan dan ooit. Kanttekening: proces is vooral controle gemeente – BO-EX.

STOK ziet haar rol onvoldoende terug. Zij is een gelijkwaardige partij. Van gemeente wordt een actievere rol verwacht.

Gemeente: wordt om concrete schriftelijk voorbeelden (amendement) gevraagd. Kan eventueel aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

BO-EX: wederkerigheid van partijen herkenbaar. Dit jaar actualisatie jaarplan. Gesprekken BO-EX – STOK geven geen aanleiding tot koerswijziging.

Afspraken volgens het schema.

- Gematigde huurverlaging:

STOK: is geen sprake van gematigde huurverhoging. Huurstijging boven inflatie-niveau. Inkomen boven €35.000,- heeft te maken met sterke huurverhoging. Verhuurdersheffing is eenzijdig afgewenteld op huurders.

Gemeente: vraag aan STOK wat moet gebeuren om huurverlaging te bereiken.

STOK: in efficiëncy organisatie kan nog wat bereikt worden.

Afspraak: er wordt een groslijst gemaakt van onderwerpen waar volgend jaar naar gekeken moet worden (deze afspraak dient dan wel met alle corporaties te worden gemaakt).

Gemeente: beter monitoren op woonquote en wachttijden bij secundaire doelgroep.

STOK: inkomensafhankelijke huurverhoging gaat ten koste van de leefbaarheid in een wijk.

BO-EX: eventueel volgend jaar analyse van inkomensafhankelijke huurverhoging.

- Beschikbaarheid:

STOK: stop de verkoop van woningen. Verkoop van woningen is verkoop van locaties. Zij hebben geen informatie over het nakomen van de afspraak “verkoop en 1,5X terugbouwen”.

BO-EX: verkoopprogramma nu wijzigen heeft te grote consequenties. Er is 11 miljoen (?) aan opbrengsten ingeboekt. Bij de investeringen/nieuwbouw is met deze opbrengst rekening gehouden.

Gemeente: 1% moet aan de sociale voorraad toegevoegd worden, met oog voor de spreiding over de stad. Gemeente is daarbij voor de “wat” vraag. De “hoe” vraag is voor de corporaties.

Gemeente vraagt aan STOK met alternatieven te komen waarmee eventuele vermindering van inkomsten door wijzigen verkoopprogramma kan worden opgevangen.

Gemeente: er is te weinig voortgang in het hard maken van zachte afspraken. Gemeente wil resterende knelpunten snel weten.

STOK: het is belangrijk om ook naar zorginstellingen te kijken. Voor uitbreiding moet de gemeente met suggesties komen.

- Duurzaamheid:

BO-EX: is een open proces met huurders gestart. Er zijn nu 2 bewonersavonden geweest. Begin volgend jaar komen zij met scenario's.

STOK: bewoners zijn best bereid om bijdragen in maatregelen te nemen. Heeft er alle vertrouwen in dat BO-EX het streven haalt.

Gemeente: vraagt om een heldere strategie om 2030 of 2050 te halen. Zijn er alternatieven wanneer bij renovatie NOM niet haalbaar blijkt.

STOK: is niet echt een voorstander van all-electric. Is niet CO2 neutraal. Op 19 september is er een info-avond, waarbij maatregelen aan de orde komen.

- Overige;

Jongerencontracten:

Gemeente: constateert een juridisch probleem bij jongerencontracten. Is een lobby punt en vraagt om ondersteuning van STOK.

BO-EX: verwijst naar onderzoek RIGO en vraagt zich af of probleem zo groot is dat jongerencontracten nodig zijn.

Afspraak: komt terug in Stuw verband.

- Sociaal beheer in wijkteams:

Geconstateerd wordt dat de wijkteams/ buurtteams verschillend opereren.

Gemeente: geef signalen door wanneer het niet goed gaat. De signalen zullen aan wethouder Diepeveen worden doorgegeven.

STOK: is ook een rol weggelegd voor bewonerscommissies (Hoograven, buurtpastoraat) en de complexbeheerder.

Gemeente zal afspraak maken tussen STOK en [REDACTED].

STOK noemt data:

- 3 oktober Algemene Ledenvergadering;
- 19 september thema avond.

Notitie t.b.v. bespreking PA.

Bo-Ex en zelfbeheer

Bo-Ex heeft in de Prestatie Afspraken aangegeven, te willen bekijken of er een pilot zelfbeheer kan worden gestart. In een eerste (ambtelijk) overleg over de nieuwe Prestatie Afspraken, is ons gevraagd aan te geven waar er mogelijkheden zijn.

In deze notitie beschrijf ik wat onze acties zijn geweest en waar we nu staan.

Bo-Ex heeft in haar blad 'Thuis' aandacht besteed aan de mogelijkheid tot meer zelfbeheer te komen. Een meer actieve benadering werd gevolgd door een enquête specifiek over zelfbeheer in ons bewonerspanel in te brengen (bijna 700 leden). Op deze enquête hebben 206 respondenten gereageerd. Daarvoor was er ook in het bewonersonderzoek van Bo-Ex al aandacht voor geweest. Daarin was zelfbeheer een onderwerp tussen veel andere. Deze Enquête werd schriftelijk onder alle bewoners van Bo-Ex uitgezet.

Hoofdpijn in de uitkomsten van de enquêtes is de wens om meer invloed te verkrijgen op met name schoonmaak (57%) en het energieverbruik (45%). In de panel enquête kon men aangeven of men geïnteresseerd was in een vervolgssessie om over zelfbeheer door te praten. Dit leverde 62 geïnteresseerde panelleden op, die zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst in buurthuis De Nieuwe Jutter. Deze bijeenkomst werd georganiseerd in samenwerking met STOK.

Op de bijeenkomst op 4 juli kwamen 9 huurders uit diverse wooncomplexen bijeen, met hen is doorgepraat over vormen van zelfbeheer, wat de wensen zijn en hoe Bo-Ex en STOK hierbij aan bij kunnen dragen.

Actie punten zijn gezamenlijk opgesteld.

De 62 geïnteresseerden hebben allemaal het verslag gekregen.

Bo-Ex gaat nu met de actie punten aan de slag. In het najaar wordt de organisatie intern scherper op mogelijkheden voor zelfbeheer alert gemaakt. De insteek zal zijn, dat waar er verzoeken voor zelfbeheer komen, een "ja" gegeven gaat worden. In het voorjaar 2018 wordt verder gekeken naar mogelijkheden om de interesse te activeren en faciliteren.

Meer gebruik van sociale media is dan een belangrijk middel. Uitgangspunt blijft wel, dat het initiatief bij bewoners zelf vandaan moet komen, anders gaat zelfbeheer volgens Bo-Ex niet werken.

24 augustus 2017

Tweede ambtelijk overleg prestatieafspraken tussen BO-EX en de Gemeente

Datum: dinsdag 5 september

Tijdstip: 13.30 – 15.30 uur

Aanwezig:

BO-EX: [REDACTED]

Huurdersvereniging STOK: Martin van 't Klooster, [REDACTED]

Gemeente [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Opening:

Tussen BO-EX en huurdersorganisatie bestond correspondentie over belangenverstrengeling. De betrokken persoon heeft zich inmiddels teruggetrokken.

BO-EX vraagt om vertrouwelijk met de ingediende productie lijst om te gaan.

Afspraken Gemeente Utrecht

Parkeren:

STOK: maak procesafpraak voor 2018/2019.

BO-EX: van belang voor toekomstige projecten (vooral bij tenderuitschrijving).

Gemeente: komt bij stedelijke afspraken met STUW terug.

Transformatie:

Gemeente: Ruud N. wil graag een toelichting komen geven.

STOK: kansen bij zorginstelling voor transformatie, terrein Altrecht.

Leefbaarheid:

BO-EX financiert het buurtpastoraat in Hoograven.

Buurtteams werken verschillend. Hierop zou de gemeente moeten inspringen.

STOK: gemeente en corpo's zou gezamenlijk moeten optrekken en preventief optreden (niet wachten op een hulpvraag).

Kwetsbare jongeren:

BO-EX: hierover met de STUW afspraken maken.

Rolstoelwoning:

Gemeente: er is een analyse op het bestand gemaakt. Er zijn 59 huishoudens op de wachtlijst 19 alleenstaand, c.a. 40 meerpersoonshuishoudens, waarvan 29 3 of meer.

BO-EX: gaat niet om dakloosheid maar om beter passend. Naast de woning moet ook de buitenruimte geschikt zijn. BO-EX zou graag het bestand van het Vierde Huis naast de eigen lijst leggen.

Gemeente: wachttijd tussen 2-3 jaar. Er is bijna geen aanbod van grote woningen.

Energieneutraal:

BO-EX: welstand kan eisen stellen die in de weg staan van maatregelen aan de buitenkant van de woning.

Afspraken BO-EX:

BO-EX heeft tekst geleverd voor zelfbeheer.

STOK: uitgangspunt moet zijn goed, tenzij. Daarbij moet aandacht besteed worden aan verwachttingsmanagement. Is een informatiebrochure een idee? Woongroep Casco gaat heel ver met zelfbeheer.

Thema voor huurders030.

Investeringsimpuls:

BO-EX: sociale instanties worden karig bedield met locaties. Grondbeleid en stedelijke verdichting. Beide onderwerpen komen in de Stuurgroep terug.

Duurzaamheid:

BO-EX: 2 tabellen aangeleverd. Voor Lombok is het E-label gehandhaafd. Zij hopen op meer.

Breekpunt is de betaalbaarheid. Label-B wordt alleen nagestreefd bij maatschappelijke steun.

STOK: 74% van huurders is bereid zelf in energiebesparende maatregelen te investeren.

De bereidheid om meer huur te betalen is gedaald van 55-46%.

BO-EX: zal nagaan waarom renovatieprojecten bij BO-EX op label B staan en andere corporaties dat op label A hebben.

BO-EX heeft naar Aedes een brief geschreven dat 2050 niet heel ambitieus is maar dat 2030 erg hoog gegrepen is.

Gemeente: laat in scenario's 203, 2040 en 2050 de consequenties zien.

STOK: bij energiebesparing niet teveel naar infra kijken maar meer combinaties van maatregelen gebruiken. Zij zullen hun commentaar op de energievisie van BOOEX toesturen naar de gemeente.

Circulariteit: BO-EX doet bij slopen wel mee, maar bij hergebruik is niet bekend hoe en waar.

Vervolg: gemeente zal selectief onderwerpen uit de brief van de huurders overnemen. Niet de gehele brief.

Gemeente Utrecht - Bo-Ex – STOK dd. 13-7-2017

Eerste reactie op de uitvraag en het bod.

Bo-Ex/ [REDACTED]: Bo-Ex heeft de uitvraag minder gevolgd en zich bij het opstellen van het bod meer gericht op uitkomsten van het overleg met collega's. Inhoud is minder spannend omdat er qua voorraad heel weinig ontwikkelingen zijn. De achtergrond van de woningmarkt is wel spannender. Utrecht loopt voorop en zet stevig in op betaalbaarheid (huurmatiging), qua beschikbaarheid heeft Utrecht landelijk de grootste problemen. Woonvisie had 4 speerpunten, waarbij kwaliteit nu is veranderd in duurzaamheid, Utrecht zet daarop stevig in. Als alle ambities bij elkaar genomen worden rijst de vraag hoe lang hou je dit vol?

STOK/ Martin van 't Klooster: de punten zijn niet nieuw, STOK is blij met aandacht voor duurzaamheid

Hoe komen tot stedelijk afspraken?

Gemeenschappelijke punten worden door de gemeente eruit gefilterd.

Advies van de gemeente aan de huurdersorganisaties: leg het bod van alle corporaties op stedelijk niveau naast elkaar en vergelijk (*actie STOK*).

Bod van Bo-Ex inhoudelijk:

1. Rol bewonerscommissie bij sociaal beheer; Bo Ex betaalt nu inzet buurpastoraat, doet het werk dat eigenlijk dor het buurtteam gedaan moet worden. Bewonerscommissie een actieve rol geven en koppelen aan buurtteam
→ Meer ruimte voor proactieve instelling van de buurtteammedewerkers is gewenst (niet wachten op de zorgvraag). (*Gemeente zoekt uit*).
2. Secundaire doelgroep, gemeente moet hier meer in doen: meer sturen en zorgen voor locaties
→ Grondposities uitruilen? locatie Leidsche Rijn uitruilen tegen Merwedekanaalzone?
3. Primaat sociale huur bij corporaties. *Gemeente bekijkt of voor sociale huur dezelfde eisen aan beleggers kunnen worden gesteld, als aan de corporaties*
4. Transformatiepanden: Bo-Ex heeft nog nooit een pand aangeboden gekregen
STOK: overleg met zorginstellingen, mogelijk dat hier kansen liggen, houd deze ontwikkelingen in de gaten (*actie Bo-Ex, gemeente*)
5. Parkeerbeleid: gemeente is flexibeler t.a.v. de norm als de ontwikkelaar een alternatieve oplossing ontwikkelt. Mening STOK: per locatie bekijken en zorgen voor goed openbaar vervoer handhaven
6. STOK pleit voor flexibel en levensloopbestendig bouwen
7. Bo-Ex verkoopvijver tegen het licht houden: gebeurt in het najaar 2017 (*Actie Bo-Ex*).

Duurzaamheid

8. Afspraak is gemiddeld label B. Indien complex 507 niet meedoet moet Bo-Ex elders een stapje meer doen, compenseren over hele bestand. De gemeente vraagt Bo-Ex om meer info over deze andere mogelijkheden (*Actie Bo-Ex*).

9. Zonnepanelen en goede voorstellen worden niet direct en volledig door alle huurders omarmd. Succes wordt voor een groot deel bepaald door communicatie en informatie, gemeente kan daarbij ondersteunen.
10. All electric is niet altijd energieneutraal, Bo-Ex wil daar niet op wachten en gaat vooruitlopen ondanks het feit dat de energie nog niet neutraal is
11. De gemeente vraagt wat de nieuwe labels bij nieuwbouw en renovatie worden, graag aangeven (*Actie Bo-Ex*)
12. De inventarisatie van de investeringsprogramma's van de verschillende instanties is cruciaal, door goede afstemming kan gericht worden ingezet en dat kan veel besparen
13. Bo-Ex geeft aan dat een aantal goede experimenten niet in het bod zijn opgenomen (bijv. Henriëttedreef).
14. Kanaleneiland: Bo-Ex geeft aan dat de renovatie kostbaar is i.v.m. welstandseisen m.b.t. gevel en aanzicht.
15. Aantallen woningen 2018 die zonnepanelen krijgen? *Bo-Ex informeert gemeente en STOK*

Overige punten

16. Locatie Reitdiepstraat – Bo-Ex realiseert hier mogelijk 140 woningen? Lister?
17. Kwetsbare jongeren: voor 2018 75 extra woningen gevraagd. *Bo-Ex en gemeente zoeken uit hoe dit zit.*
18. Tijdelijke verhuur: STOK is van mening dat er aan het einde van het contract vervangende huisvesting moet zijn. Zo niet, geen tijdelijke huurcontracten toepassen. Huurbescherming is op een gespannen woningmarkt hard nodig, niet knabbelen aan de huurrechten!
19. Woningen voor gezinnen met handicap: meenemen in de nieuwbouw? Advies van STOK: afstemmen met WMO. Kaart ontwikkelen met overzicht van alle woningen geschikt voor mensen met een handicap. *Actie gemeente*
20. Zelfbeheer en wooncoöperatie: STOK wil dat initiatieven gefaciliteerd worden, flexibel omgaan met regels.

Aanvulling op bod/ Notitie STOK:

Ad 1. Langere termijn is doorkijk naar de komende jaren, wordt ieder jaar gedaan.

Ad 6. Doorstroming: in werkgroep samen met gemeente en corporaties nader uitwerken.



Gemeente Utrecht
De heer ir. P.F.C. Jansen
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Bezoekadres
Oslolaan 2, Woerden

Postadres
Postbus 2171, 3440 DD Woerden

T 088 012 90 00
I www.groenwest.nl
E info@groenwest.nl
KvK 30039900
BTW NL 8033.26.907.B01
Bank NL17 RABO 0338 3005 38

Datum: 16 oktober 2017
Betreft: kansen extra sociale huurwoningen
Kenmerk: KV/EM
Behandeld door: [REDACTED]
Pagina: 1/2

Geachte heer Jansen, beste Paulus,

Tijdens het bestuurlijk overleg van 6 september jongstleden heb je ons verzocht om per brief kenbaar te maken op welke locaties wij in Utrecht kansen zien voor extra sociale huurwoningen. Wij voldoen met deze brief graag aan dit verzoek. Op laatstgenoemde locatie na zijn de locaties overigens al eerder besproken tijdens het zogenaamde Directieoverleg met Bureau NegenTien. Dit overleg vindt inmiddels niet meer plaats.

Haarrijn

In dit excentrisch gelegen plangebied wordt een relatief ruim opgezet wijkje van ruim 600 woningen uitgewerkt in een sfeer die aansluit bij de naastgelegen Haarrijnse plas. De afwezigheid van voorzieningen (met uitzondering van een basisschool) maakt de wijk vooral geschikt voor gezinnen en kleinere huishoudens die goed mobiel zijn. In deze opzet kunnen gezinswoningen in de sociale huur goed geïntegreerd worden. Voor andere sociale doelgroepen is de wijk veel minder geschikt. In de Utrechtse markt zou dit een zeer welkom aanbod zijn voor startende gezinnen met een inkomen dat net te laag is voor een vrijesectorhuur- of koopwoning. Er is nu echter slechts 10% sociale huur ingerekend in het programma (twee van de acht carrés met rijwoningen). Een 20-30% aandeel sociale huur zou in de opzet van de wijk zeker ook nog passend zijn. De grondexploitatie kan volgens de projectleiding een groter aandeel financieel niet dragen. Volgens ons zou dit in de eerste plaats een beleidsafweging moeten zijn.

Hindersteinlaan ('Paardenweitje')

Nadat deze locatie lange tijd 'op de plank' lag, wil de gemeente hier nu alsnog tot ontwikkeling komen. In deze voorfase, waarbij nog geen stedenbouwkundig plan is uitgewerkt, wordt uitgegaan van een relatief licht programma van 100-125 woningen, waarvan zo'n 40% sociaal. GroenWest wil deze nieuwbouwwontwikkeling beschouwen in een wat grotere gebiedsvisie waarin we ook het naastgelegen zorgcentrum Parkhof met de ca. 80 aanleunwoningen Hinderstein/Bottenstein betrekken. Voor de huidige complexen zijn aanpassingen nodig in zorgarrangement, doelgroep en/of uitrustingsniveau van de woningen. In de nieuwbouw kan dan complementair gebouwd worden (wat ruimere appartementen of juist met intensievere zorg). We willen al in een vroeg stadium zorgpartijen betrekken voor realisatie van zorgfuncties die goed aansluiten bij het woningprogramma.

De Meern Centrumplan Zuid

Van het Centrumplan De Meern is het zuidoostelijke kwadrant het laatste deel dat nog ingevuld moet worden. In de andere delen wordt geen sociale huur gerealiseerd. Het Centrumplan De Meern is bij uitstek geschikt voor zelfstandig wonende senioren en andere kleine huishoudens die aangewezen zijn op voorzieningen in de oude kern van De Meern.



Datum 16 oktober 2017
Pagina 2/2

Een belangrijk deel daarvan is aangewezen op sociale huur, maar de sociale huurvoorraad in De Meern bestaat overwegend uit eengezinswoningen. Met de realisatie van levensloopbestendige appartementen zouden we niet alleen goed aan die vraag kunnen voldoen, maar ook een extra verhuisstroom op gang kunnen brengen doordat deze doelgroep nu nog veel in eengezinswoningen in sociale huur woont.

Het gaat dan om wat ruimere driekamerappartementen, toegerust op zorg aan huis. Zo'n appartementencomplex kan binnen de budgetten voor sociale huur gerealiseerd worden mits het efficiënt in opzet is. We denken dan aan een gebouw van zeker 25 woningen in een eenvoudige gebouwworm. Op voorhand verwachten we dat dit uitgangspunt tot lastige afwegingen kan leiden (hoe het gebouw inclusief bijbehorende parkeerplaatsen goed ingepast kan worden binnen de ruimtelijke kaders met daarnaast voldoende mogelijkheden voor commerciële ontwikkelingen in dit deelgebied).

Ook voor dit projectgebied is in de eerste plaats een beleidsafweging nodig voor de realisatie van sociale huur. Het is - met het grote aandeel gemeentelijk bezit - een kans bij uitstek om op deze centrumlocatie ook dit segment te bedienen. De door de gemeente aangekochte bestaande panden aan de Meerndijk bieden kansen voor vestiging van zorgfuncties.

Onderwijslocatie Ten Veldestraat/Meerndijk De Meern

Na nieuwbouw en verhuizing is hier enkele jaren geleden een dubbele basisschoollocatie leeg komen te staan. Alleen de gymzaal wordt nog (deels) gebruikt. Bij eerdere navraag kreeg GroenWest van gemeente de reactie dat de afdeling Onderwijs deze als wissellocatie wil aanhouden voor eventuele volgende renovatie- of nieuwbouwtrajecten. In de praktijk blijkt dat dit niet gebeurt.

Op deze locatie is nieuwbouw mogelijk van ca. 40 appartementen in de hoek Meerndijk/Van Heemskerklaan. Aan de zijde van de Ten Veldestraat ontstaat dan een wat rustiger binnengebied waarop een kleiner appartementengebouw of 10-15 eengezinswoningen realiseerbaar zijn. Hoewel wat verder van centrum en voorzieningen gelegen dan het Centrumplan Zuid, is ook dit nog een aantrekkelijke locatie voor de doelgroep voor levensloopbestendige appartementen.

Groenewoud

Op dit moment werkt GroenWest in goede samenwerking met Mitros en de gemeente aan de invulling van het aandeel sociale huur in Leeuwesteyn. Nu het mogelijk wordt om het naastgelegen gebied Groenewoud aansluitend te ontwikkelen, wil GroenWest hier ook sociale huur realiseren. We denken dan aan eenzelfde mix als bij Leeuwesteyn (naast eengezinswoningen ook appartementen in de H2- en de H3-categorie). Voor Leeuwesteyn hebben we lang gezocht naar duurzame warmtelevering, waarbij de mogelijkheid van een warmtenet gekoppeld aan Nedal zich te laat voordeed om daar toegepast te worden. We zien voor Groenewoud hiervoor betere mogelijkheden.

Zoals al diverse keren is aangegeven, is GroenWest in staat en bereid om de sociale opgave op deze locaties in te vullen. Daarvoor is dan wel de medewerking van de gemeente nodig. Graag vernemen wij wat de visie van de gemeente is op de ontwikkeling van bovengenoemde locaties en de rol van GroenWest daarbij.

Met vriendelijke groet,

Karin Verdooren
directeur-bestuurder

Bespreken bod GroenWest, bestuurlijk overleg 6 september 2017

Uitvraag	Bod corporatie	Reactie gemeente in ambtelijke overleggen + aanvullende informatie
Participatie		
De gemeente verwacht dat GroenWest bij het opstellen van het aanbod volgens afspraak haar huurdersorganisatie betreft.	Alvorens dit bod aan u voor te leggen is het bod besproken met onze huurdersorganisatie HV Weidelanden. De huurdersvereniging heeft positief geadviseerd.	
Betaalbaarheid		
In 2018 een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep	GroenWest staat bekend om het gematigde huurbeleid en huurverhoging. In 2016 en 2017 heeft de primaire doelgroep zelfs geen huurverhoging gekregen. Voor het komende jaar is het uitgangspunt een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep (niet meer dan inflatievolgend).	Akkoord
Een overzicht van de (inzet op) door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en of u inkomensafhankelijke huurverhogingen zult gaan toepassen. Daarnaast ook graag opnemen wat de stijging zal zijn van de totale gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld. Mocht deze definitie er toe leiden dat het effect van de pilot huurmatiging niet mag worden gerekend, dat daarnaast graag ook de stijging van de gemiddelde huursom opnemen inclusief het effect van huurmatiging.	De huurverhoging wordt afgestemd op de prijskwaliteitverhouding (e.e.a. afhankelijk van de hoogte van de inflatie), hierbij wordt rekening gehouden met de financiële ruimte van de diverse doelgroepen. Voor de primaire en secundaire doelgroep zal de gemiddelde huurverhoging uitkomen op inflatie. Met het oog op het voorkomen van eenzijdig samengestelde wijken zal de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gemitigeerd. De stijging van de totale huursom zal in lijn zijn met de inflatie.	Akkoord. GROENWEST <i>overweegt</i> om de verlaagde huren a.g.v. de pilot huurmatiging structureel te laten worden. Deze overweging wordt gewaardeerd.
Dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden	GroenWest streeft ernaar aan deze prestatieafspraken te voldoen. Evenals in	Akkoord. Eventuele afwijkingen zal bezien worden in het licht van opgeleverde

woningen sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden woningen onder de eerste aftoppingsgrens ligt.	voorgaande jaren wijzen wij er echter op dat het aantal mutaties bij GroenWest dusdanig klein is dat het percentage sterk kan fluctueren. Een voorbeeld is de oplevering in 2016 van een nieuwbouwcomplex met 44 (betaalbare!) woningen met een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens. Dit leidde in 2016 tot percentages van 92% resp. 47%.	nieuwbouwwoningen of andere ontwikkelingen.
Beschikbaarheid: voorraadontwikkeling		
Uit de prestatieafspraken 2017-2020 blijkt dat de kernvoorraad (huren tot de 2e aftoppingsgrens) nog onvoldoende meegroeit met de groei van de sociale voorraad. Graag zie ik in het bod van de corporaties terug hoe de omvang en het aandeel van de kernvoorraad in 2018 en in de periode 2019-2022 ontwikkelt, en in gelijke mate meegroeit met de voorraad (d.w.z. dat het aandeel kernvoorraad binnen de sociale voorraad minimaal gelijk blijft). Deze ontwikkeling graag weergeven in tabel 1a.	<p>Zie tabel 1a ontwikkeling sociale voorraad GroenWest.</p> <p>Als gevolg van het gematigde huurbeleid heeft ruim 79% van onze woningen al een huur onder de 2e aftoppingsgrens. GroenWest zet dit huurbeleid in 2018 voort.</p> <p>GroenWest draagt bij aan het vergroten van de kernvoorraad. Voorwaarde is dat de grondprijs hiervoor ruimte biedt. Bij de ontwikkeling van Leeuwesteyn wordt hier naar gekeken.</p> <p>Eind 2016 voldoet de portefeuille aan de gevraagde verdeling van huurklassen als volgt: < 1e aftoppingsgrens 1.365 woningen (PA: > 1.100) < 2e aftoppingsgrens 1.685 woningen (PA: > 1.500)</p>	<p>N.a.v. de gesprekken is de voorraadtabel aangepast.</p> <p>De kernvoorraad neemt in periode 2018–2022 licht af bij GROENWEST, met –40 woningen. In periode PA 2017–2021 was dat –15. De sociale voorraad neemt toe met 132 woningen (ipv 85).</p> <p>In geplande nieuwbouw beperkte kernvoorraad (10). Op Leeuwesteyn ziet gemeente graag (ook) inzet op de kernvoorraad.</p>
In tabel 1c graag de ontwikkeling van onzelfstandige eenheden aangeven.	Zie tabel 1c ontwikkeling voorraad onzelfstandige eenheden GroenWest	Akkoord.
Beschikbaarheid: actualisatie productieprogramma		
Afgesproken is dat gemeente en corporaties het voorgenomen productieprogramma jaarlijks tegen het licht houden. Via de werkwijze met de groslijst sociale woningbouw, worden projecten toegevoegd aan het productieprogramma, zodra deze een harde planstatus hebben verkregen. Aan de hand van de	zie bijlage 1e productieprogramma GroenWest GroenWest draagt bij aan uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad. Hoewel wij in 2017 geen nieuwbouwwoningen opleveren, werken wij wel aan de ontwikkeling van circa 130 nieuwbouw huurwoningen op de locaties Leeuwesteyn (samen	<p>Met 2017 wordt 2018 bedoeld.</p> <p>Programma komt in grote lijnen overeen met vorig jaar.</p>

<p>actuele stand van zaken van de projecten, de situatie in de wijk, de vraag van bewoners, de economische situatie, de financiële mogelijkheden van de corporaties en eventuele beleidsontwikkelingen kan het productieprogramma geactualiseerd worden.</p> <p>Verder:</p> <p><input type="checkbox"/> Bijzondere aandacht voor de vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen</p> <p><input type="checkbox"/> Inzet toevoegen sociale huurwoningen</p>	<p>met Mitros) en Haarzicht</p> <p>Het geactualiseerde productieprogramma is bijgevoegd. Hierin zijn alleen nog de 'harde' projecten opgenomen. Daardoor en doordat in Wijk achter 't Spoor voor een groter deel van de woningen is gekozen voor een verbeterprogramma, is het aantal nieuwbouwwoningen afgenomen. In Wijk achter 't Spoor staan 12 woningen op de nominatie om gesloopt te worden. Volgens de huidige plannen zullen daarvoor 14 sociale huurwoningen terugkomen.</p> <p>In totaal voegt GroenWest 86 eengezinswoningen (geschikt voor gezinnen) toe.</p> <p>GroenWest is zeker bereid om een actieve en waar passend trekkende rol op zich nemen bij de ontwikkeling van locaties van de gezamenlijk opgestelde groslijst. GroenWest doet echter geen risicodragende grondaankopen.</p>	<p>Op Leeuwesteyn ziet gemeente graag (ook) inzet op de kernvoorraad. Aftrek ihk verhuurderheffing kan impuls hier voor zijn.</p> <p>T.a.v. transformatie geeft GroenWest aan dat het wenselijk is dat van tevoren bekend is dat er een woonbestemming/% sociaal gewenst is door de gemeente (voorbeeld Woerden). Corporaties mogen niet meer speculatief aankopen van het WSW.</p> <p>T.a.v. projecten op de groslijst die verder tot ontwikkeling kunnen worden gebracht ziet Groenwest o.a. kansen voor centrum Vleuten de Meern en Hinderstein</p>
Duurzaamheid		
<p>In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat GROENWEST in 2020 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en 1,4 ligt. Ik ga ervan uit dat dit doel nog steeds gehaald gaat worden en dat u uw inzet daarop maximaliseert.</p>	<p>Aan deze prestatieafpraak is voldaan. Het Utrechtse deel van de woningvoorraad van GroenWest heeft eind 2016 gemiddeld energielabel B. Voor maximalisatie zie hierna ambitie 'energieneutraal in 2050'.</p>	<p>Akkoord</p>
<p>Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal. Graag zien wij dit doel terug in het bod.</p>	<p>Zie hierna ambitie 'energieneutraal in 2050'.</p>	<p>Bij Wijk achter het spoor is het lastig: bovenbenedenwoningen hebben weinig ruimte voor bv. Warmtepompen. Uitvraag NOM-ready.</p> <p>De uitvraag bij Leeuwesteyn en Haarzicht wordt NOM.</p>

		Zie opmerkingen bij energieneutraal 2030
Ambitie van de gemeente Utrecht is om alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen in de pilot Overvecht-Noord. Hoe concreet zijn de plannen voor nieuwbouw en renovatie op dit punt?	GroenWest is bezig met het herijken van haar duurzaamheidsambitie. Doelstelling is energie- en grondstoffenneutraal in 2050. GroenWest zal een plan ontwikkelen voor haar bestaande voorraad waarin het groeipad naar 'gasloos in 2050' verder wordt uitgewerkt.	Geen bezit in Overvecht. Haarzicht en Leeuwestijn worden gasloos.
Daarnaast verneem ik graag wat uw concrete planning is om het uiteindelijke doel energieneutraal in 2030 in de voorraad te realiseren.	GroenWest heeft als doelstelling om eind 2020 een portefeuille te hebben met gemiddeld energielabel B. Voor het Utrechtse deel van het bezit is deze doelstelling al behaald. Het Rijk richt zich intussen op een energieneutrale woningvoorraad in 2050. GroenWest anticipeert hierop door bij nieuwbouw zoveel mogelijk aan te sluiten bij dit ambitieniveau en bij groot onderhoud maatregelen te nemen die deze ambitie niet in de weg staan. GroenWest zal een plan ontwikkelen voor haar bestaande voorraad waarin het groeipad naar 'energie- en grondstoffenneutraal' verder wordt uitgewerkt. GroenWest start medio 2017 met een Zonnepanelen-programma 2017-2021. In totale portefeuille van GroenWest worden circa 5.600 woningen van zonnepanelen voorzien. Naast het plaatsen van zonnepanelen bij groot onderhoud, worden op basis van individuele verzoeken zonnepanelen geplaatst (vraag gestuurd). Ook worden zonnepanelen op appartementengebouwen geplaatst om de collectieve energiekosten te verlagen. De verwachting is dat (tot 2021) op een groot deel van de EGW in de gemeente Utrecht zonnepanelen wordt geplaatst.	Groenwest geeft aan dat klimaatneutraliteit in 2030 niet realistisch is, zowel technisch als financieel niet. Bij een renovatieproject in Woerden kwamen ze tot een investering van 1 ton per woning voor het NOM-deel. Het Utrechtse deel wat betreft plaatsing zonnepanelen bedraagt ongeveer 1000 woningen tot 2021 (500 EG, 500 MG). Dat komt neer op ongeveer de helft van de Utrechtse woningen (!). Bij eengezinswoningen doen ze dat vraaggestuurd. De plaatsing van alle panelen (5600) betreft een investering van 17 miljoen. Een van de weinige corporaties die in het bod aandacht besteed aan circulariteit.
Ik zou graag, in samenwerking met bijvoorbeeld Stedin, een verkenning en/of pilot gestart willen zien naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter	GroenWest is bereid om deel te nemen aan een dergelijke verkenning.	Akkoord
Overige		

<p>In de prestatieafspraken 2016-2019 zijn woonzorginitiatieven genoemd, daarover zouden later aanvullende afspraken worden opgenomen. Tot nu toe heeft dit niet geleid tot zicht op een realisatie van een woonzorgcomplex. Ik zie in uw bod graag terug of u bereid bent om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren.</p>	<p>GroenWest is bereid om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren. Wij zien graag dat de gemeente hiervoor een geschikte locatie beschikbaar stelt.</p>	<p>Gemeente heeft niet locaties in de 'aanbieding' hiervoor en heeft vooral een faciliterende rol. Het gaat dan meer om de mogelijke match van een groep vragers met een corporatie.</p>
<p>In het Actieplan sociale woningbouw (eind 2016) zijn kwetsbare jongeren (18-23 jaar) als aparte doelgroep opgenomen. Deze jongeren maken op eigen kracht weinig tot geen kans op het vinden van geschikte woonruimte. Ik vraag de corporaties dan ook om in 2018 in totaal circa 75 plaatsen (kamers of kleine zelfstandige woonruimte onder de kwaliteitskortingsgrens) voor deze jongeren vrij te maken. Graag zie ik in het bod terug wat u bijdrage hieraan kan zijn.</p>	<p>GroenWest heeft ongeveer 50 woningen in portefeuille die betaalbaar zijn voor deze jongeren (18-23 jaar). Deze woningen liggen in Vleuten en De Meern. GroenWest is bereid een aantal van deze woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens te reserveren en buiten WoningNet om aan te bieden. Graag wil GroenWest met de gemeente afspraken maken over de coördinatie hiervan.</p>	<p>T.a.v. vraagstuk kwetsbare jongeren: alle corporaties hebben aangegeven in principe daarvoor woningen beschikbaar te stellen. Voorstel is dat het Vierde Huis, Beter Wonen en de gemeente met een voorstel komen voor verder afstemming en dat binnen de STUW een verdeling/werkwijze kan worden afgesproken voor de 75 woningen in 2018.</p>
<p>In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente wil dat de sociale huurwoningvoorraad beter beschikbaar komt voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. Dat betekent onder meer dat het 'goedkope scheefwonen' beperkt moet worden. Sinds het van kracht worden van de Wet Doorstroming Huurwoningmarkt op 1 juli 2016 zijn er meer mogelijkheden om huurwoningen op tijdelijke basis te verhuren via het "doelgroepencontract": Utrecht kent relatief veel studenten, die na hun afstuderen een verdere inkomensgroei kunnen gaan doormaken. Corporaties zouden maatwerk kunnen leveren voor huurders die na vijf jaar toch nog steeds een laag inkomen hebben, aangezien de corporatie niet verplicht is om de huur op te zeggen. Ik verzoek u dan ook om dit instrument van jongerencontracten in te zetten en op te nemen in het bod.</p>	<p>In de gemeente Utrecht heeft GroenWest drie complexen gelabeld voor jongeren. In totaal gaat het om 30 woningen in Vleuten Dorp en Vleuterweide.</p> <p>Voor de mogelijke toepassing van jongerencontracten heeft GroenWest onderzocht of het nodig is om deze contracten te gebruiken in jongerencomplexen. Uit het onderzoek is gebleken dat doorstroming op een natuurlijke manier plaatsvindt.</p> <p>In deze complexen is de gemiddelde instroom leeftijd 27 jaar en de gemiddelde woonduur 5 à 6 jaar.</p>	<p>In de gesprekken is door de gemeente benadrukt dat doel van de inzet van jongerencontracten is om doorstroming te bevorderen.</p> <p>Groenwest geeft aan een onderbouwing van de omvang van het probleem te missen, vandaar het verzoek om dit eerst STUW-breed te onderzoeken.</p>

<p>De gemeenten ontvangt signalen dat er een tekort is aan rolstoelwoningen voor gezinnen. Ik zie dan ook graag in uw bod terug hoe aanbod van deze woningen denkt te verhogen. Dat kan door 1) aanpassing 2) nieuwbouw 3) bij nieuwe verhuringen van rolstoelwoningen tijdelijke huurcontracten aan te bieden die mogen worden ontbonden op het moment dat er niemand meer woont die in een rolstoel zit.</p>	<p>GroenWest stelt in 2018 een Toegankelijkheidsbudget beschikbaar om kleine aanpassingen in de woning te faciliteren aan huurders die niet geholpen kunnen worden in de Wmo. Voorwaarde voor uitvoering is dat afstemming plaatsvindt met het WMO beleid van de gemeente Utrecht.</p> <p>GroenWest heeft de werkgroep Toegankelijkheid opgericht. Bij deze werkgroep kunnen huurders (via Wmo) terecht voor advies over woningaanpassingen en besteding uit het toegankelijkheidsbudget.</p> <p>Daarnaast inventariseert GroenWest het aanbod toegankelijke woningen. De bedoeling is om te komen tot een strategie en uitvoeringsprogramma. Verder wil GroenWest in de nieuwbouw enkele rolstoeltoegankelijke eengezinswoningen toevoegen.</p>	<p>N.a.v. deze signalen is er contact gezocht met de afdeling binnen MO die hierover gaat. Het betreft vooral een aanvulling op de middelen die al vanuit de MO worden verstrekt. Afgesproken om die afstemming beter vorm te geven, ook met de andere corporaties. De eerste gesprekken daarover hebben al plaatsgevonden.</p> <p>N.a.v. ambtelijke gesprekken is eerst onderzocht of Leeuwestijn een optie is. Vanwege hoogteverschillen in het maaiveld daar (6 meter tussen kanaal en landtunnel A2) is dit geen logische plek. Nu wordt er naar Haarzicht gekeken en het aanpassen van bestaande woningen. Gemeente heeft inmiddels op verzoek van de corporaties uitgezocht hoe groot de vraag is en hoe deze verdeeld is over de wijken.</p>
<p>Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen graag het PKVW toepassen</p>	<p>GroenWest verwijst naar afspraken die hierover zijn gemaakt in de STUW prestatieafspraken 2016–2019. GroenWest zal conform deze afspraken bij alle nieuwbouwwoningen en bij ingrijpende renovaties in ieder geval het certificaat Veilige Woning realiseren. Indien het volledige Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) gerealiseerd kan worden, zal GroenWest dit doen.</p>	<p>Akkoord</p>
Aanvullend op de uitvraag		
Onderwerp	Bod GROENWEST	

Bestuurlijk Overleg Corporatie Groen West

Datum: 6 september 2017

Tijdstip: 11.30 – 12.30 uur

Aanwezig:

Van Groen West: Karin Verdooren, [REDACTED], (naam van de aanwezige vrouw is niet bekend)

HV Weidelanden: Jacques Dekker, Aad Kruys

12 september organiseert Weidelanden een huurdersoverleg. Start 20.30 uur. Van de wethouder wordt verwacht "iets" over Utrecht en de Utrechtse huurwoningmarkt te vertellen. Start is plenair, dan in groepjes uiteen. De wethouder is aanwezig maar komt wel later.

Samenvatting van onderdelen die ter sprake zijn gekomen:

Verlaagde huren:

De gemeente heeft voorkeur voor jaarlijks blijven toetsen (zuinig omgaan met middelen, bewaking). Beseft wel dat toetsen geld kost.

Groen West: regeling goed evalueren, kortingsgroep is de groep die voor 1 januari 2016 een toewijzing had geaccepteerd. Zijn vanwege het kleine aantal (30 huishoudens) niet voornemens te toetsen.

Beschikbaarheid: voorraadontwikkeling:

Gemeente: staat veel druk op het programma, zachte projecten worden snel hard.

Groen West: Nijeveld wordt onderzocht wat er kan, maatschappelijke doelgroep + kleine huishoudens. Kleine units (woon/slaapkamer, badkamer, ca. 30–35m²)

Aktie: project Nijeveld toevoegen als zacht plan. Groen West onderzoekt.

Gemeente: stavaza transformatie Centrum de Meern

Groen West: suggesties zijn bekeken, niet haalbaar. Schoolgebouwtje is wel interessant.

Gemeente vraagt interesse via brief bekend te maken.

Aktie: Groen West schrijft brief aan gemeente en geeft interesse voor locaties aan (meer locaties dan alleen het schoolgebouwtje).

Beschikbaarheid: actualisatie productieprogramma:

Gemeente: asfaltcentrale, Volker Wessel denkt aan programma van 1.000–1.200 woningen. Groen West zal deze locatie ook noemen in te schrijven brief.

Groen West: locatie wordt Leeuwesteijn Zuid genoemd.

Gemeente: geef ook de knelpunten aan. De gemeente (portefeuille Kees Diepeveen) beschikt over middelen om problemen op te lossen.

Gemeente: streven is de kernvoorraad op peil te houden. Constateert nu lichte afname in de kernvoorraad (80–77%).

In Stuw verband worden zachte projecten aan corporaties gekoppeld. Om dubbeltelling te voorkomen, worden nu geen zachte projecten opgenomen. Wordt oplossing voor gezocht.

Aktie: Groen West doet nog een check op de aantallen.

Duurzaamheid:

Groen West: zijn bezig met het uitwerken van een visie gericht op 2050 energie-neutraal. Alle investeringen worden daarop afgestemd. Aedes is bezig met een routekaart, zodat ook alle Utrechtse corporaties een eenduidig systeem hanteren.

Gemeente: geef systematiek aan. Uitvoering op een natuurlijk moment, maar bewaking op realisatie moet er zijn. Suggestie: neem onderdeel mee op huurdersavond (overgenomen). Geconstateerd wordt dat Groen West geen slechte labels heeft.

Gemeente: laat scenario's zien met consequenties van realisatie in 2030, 2040 of 2050. Houdt daarbij de techniek als variabele.

Groen West: gaat voor het einde van het jaar niet lukken. Variabele voor de corporatie is "bewonerstoestemming".

Weidelanden: belangrijk is om huurders te overtuigen. Dat zou kunnen door te laten zien dat met energiebesparing de woonlasten omlaag gaan.

Woonzorginitiatieven:

Gemeente: op bewonersavond peilen of hiervoor bij groepen belangstelling bestaat. Locatie Jumbo (voor senioren) wordt genoemd.

Groen West: Nijeveld wordt hierop bekeken. Gebrek aan locaties is het probleem.

Kwetsbare jongeren:

Gemeente: streven is te spreiden om concentratie problemen te voorkomen.

Weidelanden: voorkom financiële korting, wanneer je iemand in huis neemt.

Gemeente: is een lobby puntje. Meer bewoners achter 1 voordeur, niet meteen financiële consequenties (aktiepunt).

Jongerencontracten:

Groen West: jongerencontract aan iedereen levert een probleem op.

Gemeente: doel is een check of je tot de doelgroep behoort. Voorkomt scheefwonen.

Over interpretatie wettekst opzeggingsgrond bestaat onduidelijkheid.

Aktie: opzeggingsgrond tijdelijk jongerencontract wordt uitgezocht.

Afspraken voor gemeente n.a.v. gesprek 11 juli (in rood reactie gemeente)

- Nagaan parkeerbeleid gemeente; al speelt vraagstuk bij GroenWest minder i.v.m. locaties op Leidsche Rijn

Parkeren

In de biedingen is gevraagd om meer flexibiliteit t.a.v. de parkeernormen in Utrecht. De laatste parkeernota komt uit 2013 (Nota stallen en parkeren). Binnen deze collegeperiode is afgesproken om het beleid daarover niet aan te passen (behoudens kleine, meer technische wijzigingen). Wat het nieuwe college in de periode 2018–2022 mogelijk gaat doen is vanzelfsprekend nog niet bekend.

De huidige nota geeft ruimte in flexibiliteit t.a.v. de normen op twee manieren:

- 1) Als er aanvullende vervoersconcepten worden gerealiseerd zoals een deelauto, kan de parkeernorm met 20% verlaagd worden.
- 2) Als er extra stallingsruimte voor fietsen wordt aangebracht, kan de parkeernorm met 10% verlaagd worden.
- 3) Bovenstaande opties kunnen ook gecombineerd worden en dus opgeteld.

Daarnaast is er ruimte om voor bv. bijzondere/grote projecten af te wijken van de normen en om naar alternatieven te zoeken. Dat is niet ondenkbaar bij projecten zoals de Merwedekanaalzone. Corporaties en potentiële bewoners zijn/worden uitgenodigd om daarover mee te denken.

Ter info: in Amsterdam wordt de minimum parkeernorm voor sociale en middeldure huur losgelaten.

Zie: https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/concept_nota_parkeernormen_auto_loos?e=19262377%2F41827620

Het is daar dus aan de verhuurders zelf in hoeverre de parkeerplaatsen worden gerealiseerd (wel een maximum voor alle partijen van 1). Er moeten overigens nog enkele moties/amendementen in de nota worden verwerkt, maar lijn t.a.v. sociale huurwoningen blijft hetzelfde:

<https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/parkeervergunning/nota-parkeernormen/>

- Nagaan ervaringen/mogelijkheden transformatie

Transformatie

De gemeente bezit op dit moment niet te transformeren kantoorruimte. Het laatste grote project was op de Ravellaan, waar Socius 180 kamers voor jongeren heeft gerealiseerd. De Programmamanager Transformatie (Ruud Nijveld) van de gemeente Utrecht probeert vraag en aanbod op de Utrechtse markt bij elkaar te brengen, maar heeft dus geen eigen projecten in de 'etalage' staan. In die zin kunnen corporaties ook zelf actief op zoek gaan naar locaties. Per project zal de gemeente via de procedure van wijziging bestemmingsplan aangeven welk % sociale huur mogelijk gewenst is op die plek. Maar: het is inderdaad daar ook dringen op de Utrechtse markt. Vaak moet er snel beslist worden over een mogelijke aankoop en past speculatief aankopen niet binnen het besluitingsvormingproces van corporaties.

- [REDACTED] / [REDACTED] gaat na hoe afstemming met WMO plaats kan vinden t.a.v. toepassen van eigen Toegankelijkheidsbudget van GroenWest.

Een aantal corporaties hebben aangegeven dat de inzet van WMO-middelen beter op elkaar afgestemd zou moeten worden. Zo zetten corporaties soms een aanvullend budget in. Er zijn op dit moment daarover al gesprekken gestart met de gemeente Utrecht ([REDACTED] van de gemeente, met GroenWest, Mitros en binnenkort met Boex). Het gaat dan vooral om de algemeen gebruikelijke voorzieningen, die niet specifiek bedoeld zijn voor mensen met een beperking en niet (veel) duurder zijn dan de gebruikelijke voorzieningen. Hier zouden we bijvoorbeeld een STUW-brede procesafpraak over kunnen maken.

- Gemeente komt met nadere beschrijving/coördinatie van huisvesting kwetsbare jongeren (bv. verdeling binnen STUW)

T.a.v. de **onderbouwing**: voor Place2BU is bij aanbieders en Place2BU geïnventariseerd hoeveel jongvolwassenen 18-23 jaar zouden kunnen uitstromen. Dat leverde een lijst op van ruim 60 jongeren, waaronder een

aantal tienermoeders. Dit is een dynamische lijst, waar iedere maand jongeren bijkomen en – als ze een kamer/woning vinden (zoals bij Place2BU) – ook weer van de lijst af kunnen. Reden dat in het actieplan sociale woningbouw het aantal van 75 hebben opgenomen, is dat daar o.a. een prognose in zit over de verborgen vraag van kwetsbare jongeren die (nog) niet in beeld zijn, zoals zwervjongeren en jongeren die ‘grijs wonen’.

T.a.v. de mogelijke **coördinatie/verdeling**: mondelinge toelichting (maandagochtend 21^e is daar nog een gesprek over)

Afspraken voor GroenWest n.a.v. gesprek 11 juli (in rood reactie GroenWest)

- Bij productietabel per plan toevoegen naar welk index (of NOM/BENG) de nieuwbouw gaat, ook voor de renovatie; graag daarbij voor 1 nieuwbouwproject toevoegen wat de financiële onderbouwing/afweging is om wel/niet tot de laatste stap te komen naar energieneutraal. **Wordt mondeling toegelicht door GroenWest.**
- Voorraadtabel wordt door Groenwest ingevuld (zat niet bij het bod), en wordt gecheckt op consistentie met de productiecijfers **ZIE BIJLAGE 2**
- GroenWest gaat na hoeveel van de 5.600 woningen die belegd gaan worden met zonnepanelen in Utrecht liggen (APP/EGW) **Wordt mondeling toegelicht door GroenWest.**
- Weet niet meer of het afgesproken is, maar kan de ‘toevoeging van enkele rolstoelwoningen’ gespecificeerd worden? Bv. In Leeuwesteyn? **Wordt mondeling toegelicht door GroenWest.**

Bod GroenWest en HV Weidelanden op de woonvisie voor 2018 – gemeente De Utrecht

Wat wij van de gemeente verwachten

De inspanningen uit het bod kunnen we alleen realiseren als ook de gemeente een aantal noodzakelijke prestaties levert. De gemeente heeft ons inziens ruim voldoende mogelijkheden om te sturen op het te realiseren programma in de stad maar laat hier nog te veel kansen liggen. Ook in gebieden waar de gemeente zelf de grondexploitatie voert en volledig aan het stuur zit, blijft het sociaal programma ver achter bij het streven. Leidsche Rijn is als wijk met het kleinste aandeel sociale huurwoningen in de stad hiervan het meest in het oog springende voorbeeld. Wij verwachten van de gemeente Utrecht een meer actieve houding op het gebied van het grondbeleid en het reserveren van locaties voor sociale huur.

Daarnaast zien we dat marktpartijen in Utrecht actief zijn in het realiseren van woningen onder de 710 euro. Het gaat om veelal kleine woonunits die voor een periode van minimaal 10 jaar sociaal worden verhuurd. Wij beschouwen deze woonproducten niet als volwaardige sociale huurwoningen en we vragen van de gemeente deze locaties te reserveren voor de corporaties die in Utrecht actief zijn.

In Utrecht is de transformatie van kantoren naar woningen met ambitie ter hand genomen. Binnen de gemeente is hier ook ambtelijke capaciteit voor gereserveerd. Het is echter zo dat dit vanuit de gemeente nog geen enkele keer tot een aanbod van een geschikte kantoorlocatie heeft geleid. Dit vinden wij zeer teleurstellend. De kantoren die door marktpartijen worden getransformeerd bevatten woonproducten die niet als duurzaam sociaal kunnen worden aangemerkt. Hierdoor is het voor corporatie vrijwel onmogelijk om op de vrije markt in Utrecht kantoren ter transformatie te verwerven. Wij vragen van de gemeente een grotere inspanning om ook in het sociale segment kantoortransformatie mogelijk te maken.

De gemeente heeft vorig jaar een nieuwe Ruimtelijke Strategie vastgesteld waarbij er gestreefd wordt naar gezonde verstedelijking en meer binnenstedelijke verdichting. Het is echter zo dat het grondbeleid van de gemeente deze strategie op een aantal terreinen ernstig frustreert. Verdichting op eigen locaties wordt financieel welhaast onmogelijk gemaakt omdat er per woning een volledige grondprijs wordt doorberekend terwijl alle herontwikkelingskosten (uitplaatsing, sloop, bouwrijp maken etc.) ook voor de ontwikkelende partij (corporatie) zijn. Dit ontmoedigt binnenstedelijke verdichting waardoor er mooie kansen blijven liggen om woningen toe te voegen. Wij vragen van de gemeente om het grondbeleid op dit punt in lijn te brengen met de ruimtelijke strategie.

Ook het huidige parkeerbeleid van de gemeente Utrecht draagt niet bij aan het realiseren van de ruimtelijke strategie. Op locaties dichtbij het centrum leidt de geldende parkeernorm tot het realiseren van minder woningen dan mogelijk en wenselijke zou zijn omdat er veel ruimte moet worden gereserveerd voor (te veel) parkeerplaatsen. Wij vragen van de gemeente hier meer flexibiliteit.

GroenWest hecht zeer aan een goede en intensieve samenwerkingsrelatie met de gemeente Utrecht zodat er vaart gemaakt kan worden met het realiseren van onze gezamenlijke ambities voor de stad. Daar hoort wat ons betreft ook een efficiënte bilaterale overlegstructuur bij zodat kwesties in projecten snel kunnen worden opgelost.

Meerwaardeafdracht

In 2015 heeft de gemeente besloten om de meerwaardeafdracht voor corporaties bij omzetting van huur naar koop te verhogen van 1/3 naar 3/3. Hoewel de corporaties sterk gekant waren tegen deze stap heeft de gemeente dit beleidsvoornemen toch doorgezet. De corporaties zijn hiermee met ondertekening van de prestatieafspraken akkoord gegaan. Na effectuering van het voorstel bleek dat ook de onderleggers voor berekening van de oude grondwaarde gewijzigd zijn waardoor de nieuwe meerwaardeafdracht nog hoger uitviel dan op grond van de wijziging van 1/3/ naar 3/3/ te verwachten was. Hierover heeft de STUW lopende het jaar zowel inhoudelijk als procesmatig haar beklag gedaan. Een bevredigende reactie op deze bezwaren is tot dusver uitgebleven. Wij vragen van de gemeente om in het kader van de nieuwe prestatieafspraken het negatieve effect van de gewijzigde onderleggers alsnog te repareren.

Secundaire doelgroep

GroenWest deelt de zorg van de gemeente over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Het valt ons op dat daarbij de nadruk wordt gelegd op de primaire doelgroep, die expliciet enkele keren genoemd wordt en, daaraan gerelateerd, op de kernvoorraad (de voorraad onder de aftoppingsgrenzen).

Dit verschil in nadruk delen wij niet. Wij zien geen substantieel verschil tussen de primaire en secundaire doelgroep, doordat de laatste veelal buiten inkomens ondersteunende regelingen valt, waar de primaire doelgroep veelal wel voor in aanmerking komt. Ook het NIBUD vraagt regelmatig aandacht voor de groep die veelal net buiten de inkomensondersteunende regelingen valt. In een stad waarin het voor middeninkomens al buitengewoon moeilijk is een woning te vinden, is dat voor deze doelgroep buiten de sociale huur nagenoeg onmogelijk. Wij vragen daarom ook van u de onverdeelde aandacht voor de gehele doelgroep van beleid.

Jongerencontracten

De gemeente Utrecht heeft de wens uitgesproken dat de woningcorporaties jongerencontracten inzetten om goedkoop scheefwonen van jongeren tegen te gaan. De gedachte daarachter is dat veel jongeren door inkomensgroei maar kort op een sociale huurwoning zijn aangewezen, maar niet de stap zetten naar een markthuur- of een koopwoning. Als dit zo is, kunnen jongerencontracten een goed instrument zijn om doorstroming te bevorderen. Wij zijn er echter niet op voorhand van overtuigd dat toewijzing van sociale huurwoningen aan jongeren leidt tot (veel) goedkoop scheefwonen. Het is onze ervaring dat jongeren die inkomensgroei doormaken, hun sociale huurwoning snel weer verlaten. De 'achterblijvers' zijn niet de sociale stijgers. Maatwerk door alleen jongerencontracten te handhaven van huurders wiens inkomen is gestegen boven de toewijzingsgrens – zoals voorgesteld door de gemeente – stuit ons inziens op juridische bezwaren. Wij stellen voor in 2018 in STUW-verband de relatie tussen de huisvesting van jongeren in sociale huurwoningen en goedkope scheefheid te onderzoeken en op basis daarvan gezamenlijk met de gemeente vast te stellen of er reden is tot ingrijpen en welke instrumenten daarvoor het meest effectief zijn.'

Energieneutraal 2030

De Utrechtse woningcorporaties zien de weg naar energieneutraliteit als een complexe en gezamenlijke opgave van woningcorporaties, netbeheerders en netexploitanten, de gemeente en bewoners. De gemeentelijke doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn, zien wij als niet realistisch en zou, nog afgezien van de praktische haalbaarheid, onverantwoord hoge investeringen vergen en leiden tot grootschalige kapitaalvernietiging. Het is ons inziens eerst en vooral noodzakelijk investeringen en desinvesteringen goed op elkaar af te stemmen, aangezien het om enorm veel geld gaat.

Vanwege de nauwe samenhang tussen energie infrastructuur, installaties en isolatieniveau van de woning, hebben de corporaties behoefte aan inzicht hoe de energie infrastructuur er in de toekomst uit ziet. Een blauwdruk op korte termijn is uiteraard onmogelijk, maar een in de tijd oplopende mate van inzicht in de energie infrastructuur zou buitengewoon behulpzaam zijn om investeringen op elkaar af te stemmen.

Om deze reden doen de STUW-corporaties een inventariserend onderzoek naar de investeringsprogramma's op hoofdlijnen van Stedin (gas en elektra), Eneco (warmtenet) en henzelf, op buurtniveau. Daarbij kan ook het programma van onderhoud en renovatie van het rioleringsstelsel worden betrokken. Doel daarvan is inzicht te krijgen in hoe de investeringsmomenten van de verschillende organisaties zich tot elkaar verhouden. Bij alle partijen gaat het om kapitaalgoederen, die over vele jaren worden afgeschreven. De investeringsmomenten zijn daarom van cruciaal economisch belang. Dit onderzoek is de belangrijke stap op de weg naar energieneutraal. Naast deze inventarisatie zijn de corporaties en energieproducenten elk voor zich en soms samen bezig met experimenten en pilots om uit te vinden wat werkt en wat niet. Wat de condities zijn waaronder technieken kunnen werken, rendabel zijn en hoe er draagvlak gevonden kan worden voor de toepassing. Verder onderschrijven wij de Woonagenda van Aedes en de daarin opgenomen ambitie van een CO2-neutraal woningbezit in 2050. In 2018 stellen wij hiertoe een plan vast.

Bod 2018

Dit bod aan de gemeente Utrecht is een concept. Het is gebruikelijk dat de gemeente Utrecht een uitvraag doet aan alle Utrechtse corporaties. De uitvraag is gebaseerd op de realisatie van de woonvisie van 2015 en de onderwerpen die de gemeente verder wil uitlichten. Dit bod is gebaseerd op de uitvraag van de gemeente Utrecht van 3 mei 2017.

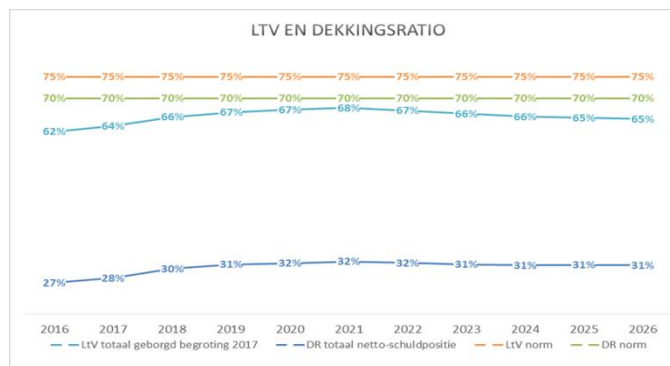
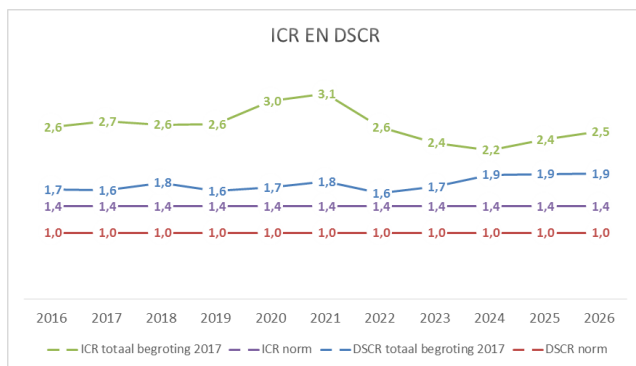
Financiële positie GroenWest

GroenWest heeft ook getoetst of de in het bod voorgestelde activiteiten passen binnen de in- en externe financiële kaders. Dit bod blijft binnen de normen uit de financiële kaders. In 2017 zal GroenWest in totaal voor al haar investeringen (in alle gemeenten samen) een bedrag van € 24 miljoen aflossen op de bestaande leningenportefeuille. De

uitgaande investeringskasstromen bedragen per saldo € 50 miljoen. De totale financieringsbehoefte van € 74 miljoen kan deels gefinancierd worden uit de vrije operationele kasstromen die naar verwachting € 19 miljoen zal bedragen. Hieruit volgt dat wij ervan uitgaan dat wij in 2017 voor een bedrag van € 55 miljoen financiering aan moeten trekken.

De interestdekkingsratio (ICR) geeft weer hoe vaak de rentelasten betaald kunnen worden uit de vrije operationele kasstromen. De debt service coverageratio (DSCR) geeft de verhouding tussen de vrije kasstromen en de rente- en aflossingsbetalingen weer. De normen van het WSW voor de ICR en de DSCR zijn respectievelijk 1,4 en 1,0. De gezondheid van de kasstromen van GroenWest blijkt vooral uit de ontwikkeling van deze kengetallen. Zowel de ICR als de DSCR blijft in de meerjarenbegroting ruimschoots boven deze normen.

De loan to value (LtV) geeft de verhouding weer tussen de netto schuldpositie en de bedrijfswaarde van ons bezit. De norm van het WSW voor het Daeb-bezit is een maximaal 75% van de bedrijfswaarde van dit bezit. Voor het gehele bezit (dus inclusief niet-Daeb-bezit) blijft GroenWest in de komende jaren onder de norm, ondanks dat de leningenportefeuille door investeringen toe zal nemen. Als wij de netto schuldpositie afzetten tegen de marktwaarde van het bezit spreken wij over de dekkingsratio. Hiervoor is een norm van maximaal 70% van toepassing. Ook hier blijven wij ruim onder.



Onderwerp	Prestatieafpraak en/of uitvraag	Bod GroenWest voor 2018
Participatie	De gemeente verwacht dat GroenWest bij het opstellen van het aanbod volgens afspraak haar huurdersorganisatie betreft.	Alvorens dit bod aan u voor te leggen is het bod besproken met onze huurdersorganisatie HV Weidelanden. De huurdersvereniging heeft positief geadviseerd.
Betaalbaarheid	In 2018 een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep	GroenWest staat bekend om het gematigde huurbeleid en huurverhoging. In 2016 en 2017 heeft de primaire doelgroep zelfs geen huurverhoging gekregen. Voor het komende jaar is het uitgangspunt een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep (niet meer dan inflatievolgend).
	Een overzicht van de (inzet op) door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en of u inkomensafhankelijke huurverhogingen zult gaan toepassen. Daarnaast ook graag opnemen wat de stijging zal zijn van de totale	De huurverhoging wordt afgestemd op de prijskwaliteitverhouding (e.e.a. afhankelijk van de hoogte van de inflatie), hierbij wordt rekening gehouden met de financiële ruimte van de diverse doelgroepen. Voor de primaire en secundaire doelgroep zal de gemiddelde huurverhoging uitkomen op inflatie . Met het oog op het voorkomen van eenzijdig samengestelde wijken zal de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gemitigeerd.

Onderwerp	Prestatieafspraken en/of uitvraag	Bod GroenWest voor 2018
	gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld. Mocht deze definitie er toe leiden dat het effect van de pilot huurmatiging niet mag worden gerekend, dat daarnaast graag ook de stijging van de gemiddelde huursom opnemen inclusief het effect van huurmatiging.	De stijging van de totale huursom zal in lijn zijn met de inflatie .
	Dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden woningen sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden woningen onder de eerste aftoppingsgrens ligt.	GroenWest streeft ernaar aan deze prestatieafspraken te voldoen. Evenals in voorgaande jaren wijzen wij er echter op dat het aantal mutaties bij GroenWest dusdanig klein is dat het percentage sterk kan fluctueren. Een voorbeeld is de oplevering in 2016 van een nieuwbouwcomplex met 44 (betaalbare!) woningen met een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens. Dit leidde in 2016 tot percentages van 92% resp. 47%.
Beschikbaarheid: voorraadontwikkeling	Uit de prestatieafspraken 2017-2020 blijkt dat de kernvoorraad (huren tot de 2 ^e aftoppingsgrens) nog onvoldoende meegroeit met de groei van de sociale voorraad. Graag zie ik in het bod van de corporaties terug hoe de omvang en het aandeel van de kernvoorraad in 2018 en in de periode 2019-2022 ontwikkelt, en in gelijke mate meegroeit met de voorraad (d.w.z. dat het aandeel kernvoorraad binnen de sociale voorraad minimaal gelijk blijft). Deze ontwikkeling graag weergeven in tabel 1a.	Zie tabel 1a ontwikkeling sociale voorraad GroenWest Als gevolg van het gematigde huurbeleid heeft ruim 79% van onze woningen al een huur onder de 2^e aftoppingsgrens . GroenWest zet dit huurbeleid in 2018 voort. GroenWest draagt bij aan het vergroten van de kernvoorraad. Voorwaarde is dat de grondprijs hiervoor ruimte biedt. Bij de ontwikkeling van Leeuwesteyn wordt hier naar gekeken. Eind 2016 voldoet de portefeuille aan de gevraagde verdeling van huurklassen als volgt: < 1 ^e aftoppingsgrens 1.365 woningen (PA: > 1.100) < 2 ^e aftoppingsgrens 1.685 woningen (PA: > 1.500)
	In tabel 1c graag de ontwikkeling van onzelfstandige eenheden aangeven.	Zie tabel 1c ontwikkeling voorraad onzelfstandige eenheden GroenWest
Beschikbaarheid: Actualisatie productieprogramma	Afgesproken is dat gemeente en corporaties het voorgenomen productieprogramma jaarlijks tegen het licht houden. Via de werkwijze met de groslijst sociale woningbouw, worden projecten toegevoegd aan het productieprogramma, zodra deze een harde planstatus hebben verkregen. Aan de hand van de actuele stand van zaken van de projecten, de situatie in de wijk, de vraag van bewoners, de economische situatie, de financiële mogelijkheden van de corporaties en eventuele beleidsontwikkelingen kan	zie bijlage 1e productieprogramma GroenWest GroenWest draagt bij aan uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad . Hoewel wij in 2017 geen nieuwbouwwoningen opleveren, werken wij wel aan de ontwikkeling van circa 130 nieuwbouw huurwoningen op de locaties Leeuwesteyn (samen met Mitros) en Haarzicht Het geactualiseerde productieprogramma is bijgevoegd. Hierin zijn alleen nog de 'harde' projecten opgenomen. Daardoor en doordat in Wijk achter 't Spoor voor een groter deel van de woningen is gekozen voor een verbeterprogramma, is het aantal nieuwbouwwoningen afgenomen. In Wijk achter 't Spoor staan 12 woningen op de

Onderwerp	Prestatieafspraken en/of uitvraag	Bod GroenWest voor 2018
	<p>het productieprogramma geactualiseerd worden.</p> <p>Verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bijzondere aandacht voor de vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen Inzet toevoegen sociale huurwoningen middels transformatie 	<p>nominatie om gesloopt te worden. Volgens de huidige plannen zullen daarvoor 14 sociale huurwoningen terugkomen.</p> <p>In totaal voegt GroenWest 86 eengezinswoningen (geschikt voor gezinnen) toe.</p> <p>GroenWest is zeker bereid om een actieve en waar passend trekkende rol op zich nemen bij de ontwikkeling van locaties van de gezamenlijk opgestelde groslijst. GroenWest doet echter geen risicodragende grondaankopen.</p>
Duurzaamheid	In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat GroenWest in 2020 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en 1,4 ligt. Ik ga ervan uit dat dit doel nog steeds gehaald gaat worden en dat u uw inzet daarop maximaliseert.	Aan deze prestatieafspraken is voldaan. Het Utrechtse deel van de woningvoorraad van GroenWest heeft eind 2016 gemiddeld energielabel B . Voor maximalisatie zie hierna ambitie 'energieneutraal in 2050'.
	Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal. Graag zien wij dit doel terug in het bod.	Zie hierna ambitie 'energieneutraal in 2050'.
	Ambitie van de gemeente Utrecht is om alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen in de pilot Overvecht-Noord. Hoe concreet zijn de plannen voor nieuwbouw en renovatie op dit punt?	GroenWest is bezig met het herijken van haar duurzaamheidsambitie. Doelstelling is energie- en grondstoffenneutraal in 2050 . GroenWest zal een plan ontwikkelen voor haar bestaande voorraad waarin het groeipad naar 'gasloos in 2050' verder wordt uitgewerkt.
	Daarnaast verneem ik graag wat uw concrete planning is om het uiteindelijke doel energieneutraal in 2030 in de voorraad te realiseren.	<p>GroenWest heeft als doelstelling om eind 2020 een portefeuille te hebben met gemiddeld energielabel B. Voor het Utrechtse deel van het bezit is deze doelstelling al behaald. Het Rijk richt zich intussen op een energieneutrale woningvoorraad in 2050. GroenWest anticipeert hierop door bij nieuwbouw zoveel mogelijk aan te sluiten bij dit ambitieniveau en bij groot onderhoud maatregelen te nemen die deze ambitie niet in de weg staan. GroenWest zal een plan ontwikkelen voor haar bestaande voorraad waarin het groeipad naar 'energie- en grondstoffenneutraal' verder wordt uitgewerkt.</p> <p>GroenWest start medio 2017 met een Zonnepanelen-programma 2017-2021. In totale portefeuille van GroenWest worden circa 5.600 woningen van zonnepanelen voorzien. Naast het plaatsen van zonnepanelen bij groot onderhoud, worden op basis van individuele verzoeken zonnepanelen geplaatst (vraag gestuurd). Ook worden zonnepanelen op appartementengebouwen geplaatst om de collectieve energiekosten te verlagen. De verwachting is dat (tot 2021) op een groot deel van de EGW in de gemeente Utrecht zonnepanelen wordt geplaatst.</p>
	Ik zou graag, in samenwerking met bijvoorbeeld Stedin, een verkenning en/of pilot gestart willen zien	GroenWest is bereid om deel te nemen aan een dergelijke verkenning.

Onderwerp	Prestatieafspraken en/of uitvraag	Bod GroenWest voor 2018
	naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter	
Overige	Toelichting	Bod GroenWest voor 2018
Woonzorginitiatieven	In de prestatieafspraken 2016-2019 zijn woonzorginitiatieven genoemd, daarover zouden later aanvullende afspraken worden opgenomen. Tot nu toe heeft dit niet geleid tot zicht op een realisatie van een woonzorgcomplex. Ik zie in uw bod graag terug of u bereid bent om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren.	GroenWest is bereid om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren . Wij zien graag dat de gemeente hiervoor een geschikte locatie beschikbaar stelt.
Kwetsbare jongeren	In het Actieplan sociale woningbouw (eind 2016) zijn kwetsbare jongeren (18-23 jaar) als aparte doelgroep opgenomen. Deze jongeren maken op eigen kracht weinig tot geen kans op het vinden van geschikte woonruimte. Ik vraag de corporaties dan ook om in 2018 in totaal circa 75 plaatsen (kamers of kleine zelfstandige woonruimte onder de kwaliteitskortingsgrens) voor deze jongeren vrij te maken. Graag zie ik in het bod terug wat u bijdrage hieraan kan zijn.	GroenWest heeft ongeveer 50 woningen in portefeuille die betaalbaar zijn voor deze jongeren (18-23 jaar) . Deze woningen liggen in Vleuten en De Meern. GroenWest is bereid een aantal van deze woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens te reserveren en buiten WoningNet om aan te bieden. Graag wil GroenWest met de gemeente afspraken maken over de coördinatie hiervan.
Jongerencontracten	In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente wil dat de sociale huurwoningvoorraad beter beschikbaar komt voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. Dat betekent onder meer dat het 'goedkope scheefwonen' beperkt moet worden. Sinds het van kracht worden van de Wet Doorstroming Huurwoningmarkt op 1 juli 2016 zijn er meer mogelijkheden om huurwoningen op tijdelijke basis te verhuren via het "doelgroepencontract": Utrecht kent relatief veel studenten, die na hun afstuderen een verdere inkomensgroei kunnen gaan doormaken. Corporaties zouden maatwerk kunnen leveren voor huurders die na vijf jaar toch nog steeds een laag inkomen hebben, aangezien de corporatie niet verplicht is om de huur op te zeggen. Ik verzoek u dan ook om dit instrument in te zetten en op te	<p>In de gemeente Utrecht heeft GroenWest drie complexen gelabeld voor jongeren. In totaal gaat het om 30 woningen in Vleuten Dorp en Vleuterweide.</p> <p>Voor de mogelijke toepassing van jongerencontracten heeft GroenWest onderzocht of het nodig is om deze contracten te gebruiken in jongerencomplexen. Uit het onderzoek is gebleken dat doorstroming op een natuurlijke manier plaatsvindt.</p> <p>In deze complexen is de gemiddelde instroom leeftijd 27 jaar en de gemiddelde woonduur 5 à 6 jaar.</p>

Onderwerp	Prestatieafpraak en/of uitvraag	Bod GroenWest voor 2018
	nemen in het bod.	
Woningen voor gezinnen met gehandicapte kinderen	De gemeenten ontvangt signalen dat er een tekort is aan rolstoelwoningen. Ik zie dan ook graag in uw bod terug hoe aanbod van deze woningen denkt te verhogen. Dat kan door 1) aanpassing 2) nieuwbouw 3) bij nieuwe verhuringen van rolstoelwoningen tijdelijke huurcontracten aan te bieden die mogen worden ontbonden op het moment dat er niemand meer woont die in een rolstoel zit.	<p>GroenWest stelt in 2018 een Toegankelijkheidsbudget beschikbaar om <u>kleine</u> aanpassingen in de woning te faciliteren aan huurders die niet geholpen kunnen worden in de Wmo. Voorwaarde voor uitvoering is dat afstemming plaatsvindt met het WMO beleid van de gemeente Utrecht.</p> <p>GroenWest heeft de werkgroep Toegankelijkheid opgericht. Bij deze werkgroep kunnen huurders (via Wmo) terecht voor advies over woningaanpassingen en besteding uit het toegankelijkheidsbudget.</p> <p>Daarnaast inventariseert GroenWest het aanbod toegankelijke woningen. De bedoeling is om te komen tot een strategie en uitvoeringsprogramma. Verder wil GroenWest in de nieuwbouw enkele rolstoeltoegankelijke eengezinswoningen toevoegen.</p>
Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)	Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen graag het PKVW toepassen	GroenWest verwijst naar afspraken die hierover zijn gemaakt in de STUW prestatieafspraken 2016-2019. GroenWest zal conform deze afspraken bij alle nieuwbouwwoningen en bij ingrijpende renovaties in ieder geval het certificaat Veilige Woning realiseren. Indien het volledige Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) gerealiseerd kan worden, zal GroenWest dit doen.

Korte samenvatting 2^e gesprek met Groen West

Datum: Maandag 21 augustus 2017

Tijdstip: 14.00 – 16.00 uur.

Aanwezig:

Van Groen West:

Gemeente , , , voor duurzaamheid: .

De huurdersorganisatie ontbreekt. zal met hen bellen.

Afspraken vorige keer;

Gemeente:

- Parkeerbeleid: geen aanpassingen. Nu wel de tijd voor de corporaties (Stuw breed) om discussie over aanpassing op te starten.
- Transformatie: initiatief ligt bij corporatie. Wanneer zich een mogelijkheid aandient, dienen zij met Ruud N. contact op te nemen.
Groen West: in Woerden zegt gemeente medewerking aan transformatie naar wonen toe. Daarna brengt corporatie bod uit. Is er contact met OMU (provincie). Eventueel een (Stuw breed) thema.
- WMO, inzet middelen: Stuw breed afspraken over betere afstemming. Elke corporatie voert eigen beleid, Groen West heeft budget aanvullend op WMO.
- Huisvesting kwetsbare jongeren: voor Groen West niet echt aan de orde. Situatie beter in beeld brengen (Gemeente en Vierde Huis).

Groen West:

Algemeen: afspraken zijn niet goed doorgegeven, aantal wordt nageleverd.

- Prod. Tabel: complex Glazenierslaan vindt geen groot onderhoud plaats. Complex is te goed. Verzoek om dit complex uit het plan te halen.
Haarzicht wordt nog nagevraagd.
- Voorraad: volgt nog toelichting op de cijfers omdat de kernvoorraad lager ligt dan eerdere jaren.
- Pilot huurmatiging: 49 aanvragen binnen, 20 toegewezen.
- Rolstoelwoning Leeuwesteyn: is niet mogelijk, hoogteverschil openbare ruimte te groot.
- Haarzicht rolstoelwoning: is nog mogelijk. Wordt op teruggekomen.

Duurzaamheid;

Energieneutraal: de aanpak is bekend, de uitkomst niet.

- Wijk achter het Spoor: wordt naar gekeken.
- Stadsverwarming als alternatief op all electric wordt nog onderzocht
- Groen West heeft het energiebeleid aangepast. Het beleidsplan ligt voor ter goedkeuring, daarna wordt het met de gemeente gedeeld.
- Martin zal de business case MNU toesturen.
- Zonnepanelen: Utrecht ca. 500 eengezinswoningen en 500 meergezinswoningen op een bezit van 2.000.

Stedelijke onderwerpen:

- Jongerencontract: vraag is of er een stedelijke afspraak komt of niet. Gemeente en corporatie moeten de juridische consequenties goed uitzoeken. Groen West is bang voor eenzijdig samengestelde wijken;
- Secundaire doelgroep: wordt gemonitord en komt Stuw afspraak;
- Energieneutraliteit: afspraak in Stuw verband;
- Procedure aanvraag meerwaarde afdracht: niet interessant voor Groen West.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

GroenWest
Mevr. K.L. Verdooren
Postbus 2171
3440 DD WOERDEN



Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer 06- [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl
Bijlage(n) 2
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 3 mei 2017
Ons kenmerk 4438110
Onderwerp Uitvraag Prestatie afspraken 2018
- 2022
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw Verdooren,

In het afgelopen jaar hebben de Utrechtse corporaties verenigd in de STUW samen met de huurdersorganisaties en de gemeente afspraken gemaakt op basis van de Woonvisie voor de periode 2017 - 2020. Op 23 november 2016 hebben wij die afspraken ondertekend. In de prestatieafspraken is opgenomen dat wij deze in een jaarlijkse cyclus waar nodig zullen bijstellen op basis van de actuele omstandigheden, waarbij we steeds een horizon van vier jaar hebben aangehouden. Om meer aan te sluiten bij de systematiek zoals beschreven in de Woningwet, gaan we nu uit van een periode van vijf jaar. De afspraken zullen dus gaan over de periode 2018 t/m 2022, waarbij het accent zal liggen op de prestaties in 2018, en de periode 2019 t/m 2022 meer het karakter heeft van een doorkijk.

Ik nodig u dan ook uit om een bod te doen op de onderwerpen en thema's die in deze brief staan vermeld. Ik ga er van uit dat u bij het opstellen van uw aanbod uw huurdersorganisatie betreft, net als in de voorgaande jaren. Graag zie ik in uw aanbod dan ook terug wat de inbreng van uw huurdersorganisatie is geweest. We ontvangen uw bod graag voor 1 juli 2017.

Ter inleiding van de uitvraag schets ik nog even in het kort de context waarbinnen de uitvraag tot stand is gekomen, aan de hand van de drie volgende punten.

I Eerdere prestatieafspraken en de Monitor Prestatieafspraken 2016

In de prestatieafspraken 2016-2019 is aangegeven dat er aan aanvullende afspraak zou komen over woonzorginitiatieven. Dit onderwerp komt aan het eind van de uitvraag weer terug.

Hoofdconclusie van de Monitor Prestatieafspraken 2016 is dat de afspraken over het jaar 2016 goed zijn nagekomen. De huren hebben zich gematigd ontwikkeld, de pilot huurmatiging bevindt zich nu in de opstartfase en de sociale voorraad is gegroeid. Wel blijkt uit de plannen dat het nog lastig is om de kernvoorraad in gelijke tred te laten meegroeien met de sociale voorraad.

II Recente (maatschappelijke) ontwikkelingen

De afgelopen maanden zijn er een aantal ontwikkelingen geweest die aanleiding zijn geweest om in de uitvraag hierover iets op te nemen. Deze ontwikkelingen passen ook in het beleid zoals dat verwoord is in de gemeentelijke Woonvisie. Daarbij gaat het onder andere om de huisvesting van gezinnen met gehandicapte kinderen, de huisvesting van (kwetsbare) jongeren en statushouders en de verdere technologische ontwikkelingen op het vlak van de verduurzaming.

Datum 3 mei 2017

III Investeringsruimte

Uit onze analyse van de dpi-gegevens van de corporaties blijkt dat er nog onbenutte financiële ruimte is. Er is ruimte tussen de score en de minimale vereisten van het WSW op de criteria ICR (Interest Coverage Ratio – rentedekkingsgraad) en de LTV (Loan To Value):

ICR GroenWest	ICR-norm	LtV GroenWest	LtV-norm
2,11	> 1,4	53%	< 75%
bron: dvi2015, dpi2015			

In de ambtelijke en bestuurlijke gesprekken die dit jaar zullen volgen, nemen we ook de gegevens uit de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) van het rijk mee, die midden mei zal verschijnen.

DE UITVRAAG

In het bod voor de prestatieafspraken 2018 t/m 2022, zou ik graag inzet op de volgende onderwerpen willen terugzien (het betreft de zelfstandige huurwoningen, tenzij anders aangegeven):

Betaalbaarheid:

- In 2018 een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep.
- Een overzicht van de (inzet op) door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en of u inkomensafhankelijke huurverhogingen zult gaan toepassen. Daarnaast graag ook opnemen wat de stijging zal zijn van de totale gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld. Mocht deze definitie er toe leiden dat het effect van de pilot huurmatiging niet mee mag worden gerekend, dan daarnaast graag ook de stijging van de gemiddelde huursom opnemen inclusief het effect van de pilot huurmatiging.
- Dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zit.

Beschikbaarheid:

- Voorraadontwikkeling

In tabel 1a de ontwikkeling van de sociale voorraad en aanverwante gegevens aangeven. Ik vraag u nadrukkelijk om inzet te blijven plegen op een verdere groei van de sociale voorraad in Utrecht de komende jaren, om daarmee het tekort van sociale huurwoningen verder in te lopen. Bij een verdere groei van de sociale voorraad kan ook beter worden voldaan aan de landelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Uit de prestatieafspraken 2017-2020 blijkt dat de kernvoorraad (huren tot de 2^e aftoppingsgrens) nog onvoldoende meegroeit met de groei van de sociale voorraad. Graag zie ik in het bod van de corporaties terug hoe de omvang en het aandeel van de kernvoorraad zich in 2018 en in de periode 2019-2022 ontwikkelt, en in gelijke mate meegroeit met de voorraad

Datum 3 mei 2017

(d.w.z. dat het aandeel kernvoorraad binnen de sociale voorraad minimaal gelijk blijft). Deze ontwikkeling graag weergeven in tabel 1a.

In tabel 1c graag de ontwikkeling van de onzelfstandige eenheden aangegeven.

- Actualisatie productieprogramma:

Afgesproken is dat gemeente en corporaties het voorgenomen productieprogramma jaarlijks tegen het licht houden. Via de werkwijze met de groslijst sociale woningbouw, worden projecten toegevoegd aan het productieprogramma, zodra deze een harde planstatus hebben verkregen. Aan de hand van de actuele stand van zaken van de projecten, de situatie in de wijk, de vraag van bewoners, de economische situatie, de financiële mogelijkheden van de corporaties en eventuele nieuwe beleidsontwikkelingen, kan het productieprogramma geactualiseerd worden.

In tabel 1e is voor het gemak het met de gemeente afgestemde productieprogramma uit de laatste afspraken 2017-2020 opgenomen.

Ik vraag u:

1. Dit productieprogramma zo specifiek mogelijk op alle categorieën te controleren en aan te vullen met de nieuwe jaren.
2. Alleen die projecten en woningen te noemen die in 2018, 2019, 2020, 2021 en 2022 daadwerkelijk gaan opleveren. Woningen die in 2017 gaan opleveren dus niet opnemen in dit overzicht.
3. Bijzondere aandacht te geven aan de relatie tussen de ontwikkeling van de woningvoorraad (tabel 1a, deel nieuwbouw) en het productieprogramma (tabel 1e).
4. Aandacht te hebben voor de vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen.
5. Om ook inzet te plegen op het toevoegen van sociale huurwoningen middels transformatie. Deze manier van toevoegen kent een relatief korte doorlooptijd en vindt in Utrecht, vergeleken met andere steden, nog maar weinig plaats.

Duurzaamheid:

- In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat GroenWest in 2020 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en de 1,4 ligt. Ik ga er van uit dat dit doel nog steeds gehaald gaat worden en dat u uw inzet daarop maximaliseert.
- Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal. Graag zien wij dit doel terug in het bod.
- Ambitie van de gemeente Utrecht is om alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen in de pilot Overvecht-Noord. Hoe concreet zijn de plannen voor nieuwbouw en renovatie op dit punt?
- Daarnaast verneem ik graag wat uw concrete planning is om het uiteindelijke doel, energieneutraal in 2030 in de voorraad, te realiseren.

Datum 3 mei 2017

- Ik zou graag, in samenwerking met bijvoorbeeld Stedin, een verkenning en/of pilot gestart willen zien naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter.

Overige:

- Woonzorginitiatieven

In de prestatieafspraken 2016–2019 zijn woonzorginitiatieven benoemd; daarover zouden later aanvullende afspraken worden opgenomen. Tot nu toe heeft dit niet geleid tot zicht op een realisatie van een woonzorgcomplex. Ik zie in uw bod graag terug of u bereid bent om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren.

- Kwetsbare jongeren

In het Actieplan sociale woningbouw (eind 2016) zijn kwetsbare jongeren (18–23 jaar) als aparte doelgroep opgenomen. Deze jongeren maken op eigen kracht weinig tot geen kans op het vinden van geschikte woonruimte. Ik vraag de corporaties dan ook om in 2018 in totaal circa 75 plaatsen (kamers of kleine zelfstandige woningen onder de kwaliteitskortingsgrens) voor deze jongeren vrij te maken. Graag zie ik in het bod terug wat uw bijdrage hieraan kan zijn.

- Jongerencontracten

In de woonvisie is aangegeven dat de sociale huurwoningvoorraad beter beschikbaar moet komen voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. Dat betekent onder meer dat het 'goedkope scheefwonen' beperkt moet worden. Sinds het van kracht worden van de Wet Doorstroming Huurwoningmarkt, op 1 juli 2016, zijn er meer mogelijkheden om huurwoningen op tijdelijke basis te verhuren via het "doelgroepencontract", bijvoorbeeld via het Jongerencontract. Utrecht kent relatief veel studenten, die na hun afstuderen een verdere inkomensgroei kunnen gaan doormaken. Corporaties zouden maatwerk kunnen leveren voor huurders die na 5 jaar toch nog steeds een laag inkomen hebben, aangezien de corporatie niet verplicht is om de huur op te zeggen. Ik verzoek u dan ook om dit instrument in te zetten en op te nemen in het bod.

- Woningen voor gezinnen met gehandicapte kinderen

De gemeente ontvangt signalen dat er een tekort is aan rolstoelwoningen, met name voor grotere gezinnen. Ik zie dan ook graag in uw bod terug hoe u aanbod van deze woningen denkt te verhogen. Dat kan door 1) aanpassingen 2) nieuwbouw 3) bij nieuwe verhuringen van rolstoelwoningen tijdelijke huurcontracten aan te bieden die mogen worden ontbonden op het moment dat er niemand meer woont die in een rolstoel zit.

- Vraag naar eengezinswoningen

Eerder hebben corporaties aangegeven dat er een overschot is aan grotere woningen en eengezinswoningen. Uit het advies van de werkgroep woningmarkt (zoals besproken op de stuurgroep huren van 12 april), lijkt er nu eerder sprake van een tekort. Ik zie graag in het bod terug wat de visie van de corporatie daarop is, inclusief een onderbouwing.

- Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen graag het Politiekeurmerk Veilig Wonen toepassen.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 3 mei 2017

Ik ga naar aanleiding van uw aanbod met u en de huurdersorganisatie in gesprek om vraag en aanbod nader toe te lichten. Ik nodig u uit in dit gesprek aan te geven wat u van de gemeente verwacht nodig te hebben bij het realiseren van de gevraagde prestaties.

Uit die gesprekken zullen punten naar voren komen waarover wij verder in onderhandeling gaan. Dit zal leiden tot een akkoord dat wij bij de stuurgroep huren van 29 november 2017 gezamenlijk vast willen stellen.

Ik ontvang uw aanbod graag uiterlijk 1 juli 2017. Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Cc.: Huurdersorganisatie HV Weidelanden

Bijlage 1: tabel 1abcd voorraad – UITVRAAG

Bijlage 2: tabel 1e productieprogramma – UITVRAAG

Bespreken bod Mitros, bestuurlijk overleg 8 september 2017

Uitvraag	Bod corporatie	Reactie gemeente in ambtelijke overleggen + aanvullende informatie
Participatie		
De gemeente verwacht dat Mitros bij het opstellen van het aanbod volgens afspraak haar huurdersorganisatie betreft.	Het bod is samen met HNM ingediend.	
Betaalbaarheid		
In 2018 een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep	Voor de periode tot en met 2020 is het uitgangspunt een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep: niet meer dan inflatievolgend. Voor de periode daarna gaat Mitros vooralsnog uit van inflatie + 1%.	Akkoord voor wat betreft 2018.
Een overzicht van de (inzet op) door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en of u inkomensafhankelijke huurverhogingen zult gaan toepassen. Daarnaast ook graag opnemen wat de stijging zal zijn van de totale gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld. Mocht deze definitie er toe leiden dat het effect van de pilot huurmatiging niet mag worden gerekend, dat daarnaast graag ook de stijging van de gemiddelde huursom opnemen inclusief het effect van huurmatiging.	<p>Wat betreft de huursom gaat Mitros in 2018 uit van maximaal inflatie + 1%. Jaarlijkse huurverhogingen gaan volgens inflatie, daarna dus maximaal 1% beschikbaar voor de verhogingen bij mutaties.</p> <p>Daar waar inkomensafhankelijke huurstijgingen mogelijk zijn, past Mitros deze toe.</p> <p>Mitros verkent de mogelijkheid om voor de secundaire doelgroep met hoge huurquotes een voorziening te realiseren, maar dat is nog in een pril stadium.</p>	<p>Akkoord.</p> <p>De huurverhogingen worden in het begin van elk jaar besproken met HNM. Per 1 maart van elk jaar zal de gemeente hierover geïnformeerd worden.</p>
Dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden	Eerder is met Mitros afgesproken dat zij i.p.v. 58%	Akkoord. Hoewel we het liefst 58% zouden zien, respecteren we de eerder gemaakte

woningen sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden woningen onder de eerste aftoppingsgrens ligt.	minimaal 50% hanteren voor aanbod onder de aftoppingsgrens.	afpraak hierover.
Beschikbaarheid: voorraadontwikkeling		
<p>Uit de prestatieafspraken 2017-2020 blijkt dat de kernvoorraad (huren tot de 2e aftoppingsgrens) nog onvoldoende meegroeit met de groei van de sociale voorraad. Graag zie ik in het bod van de corporaties terug hoe de omvang en het aandeel van de kernvoorraad in 2018 en in de periode 2019-2022 ontwikkelt, en in gelijke mate meegroeit met de voorraad (d.w.z. dat het aandeel kernvoorraad binnen de sociale voorraad minimaal gelijk blijft). Deze ontwikkeling graag weergeven in tabel 1a.</p>	<p>Zie tabel 1a ontwikkeling sociale voorraad.</p> <p>Mitros blijft streven, net als in eerdere afspraken, naar een groei van 100 sociale huur woningen per jaar.</p>	<p>N.a.v. de gesprekken is de voorraadtabel aangepast.</p> <p>De kernvoorraad stijgt in de periode 2018 t/m 2022 met 330 woningen. In periode PA 2017-2021 was dat nog een afname</p> <p>De sociale voorraad neemt in 2018 t/m 2022 toe met 525 woningen.</p> <p>Een deel van de groei zit in de omzetting van een aantal onzelfstandige woningen naar zelfstandige woningen. Het betreft de Camera Obscuradreef (144 in 2018) en Th. a Kempis plantsoen (226 in 2021).</p> <p>Het bezit van SHMN zat altijd in de voorraadcijfers. De voorgenomen verkoop valt binnen de aantallen die zijn opgegeven (1.000 te verkopen woningen in een periode van 5 jaar)</p>

In tabel 1c graag de ontwikkeling van onzelfstandige eenheden aangeven.	Zie tabel 1c ontwikkeling voorraad onzelfstandige eenheden Mitros	Afname a.g.v. omzetting onzelfstandig naar zelfstandig.
Beschikbaarheid: actualisatie productieprogramma		
<p>Afgesproken is dat gemeente en corporaties het voorgenomen productieprogramma jaarlijks tegen het licht houden. Via de werkwijze met de groslijst sociale woningbouw, worden projecten toegevoegd aan het productieprogramma, zodra deze een harde planstatus hebben verkregen. Aan de hand van de actuele stand van zaken van de projecten, de situatie in de wijk, de vraag van bewoners, de economische situatie, de financiële mogelijkheden van de corporaties en eventuele beleidsontwikkelingen kan het productieprogramma geactualiseerd worden.</p> <p>Verder:</p> <p><input type="checkbox"/> Bijzondere aandacht voor de vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen</p> <p><input type="checkbox"/> Inzet toevoegen sociale huurwoningen</p>	<p>Zie bijlage 1e productieprogramma Mitros.</p> <p>Voor nieuwbouw is de inzet om bijna alle nieuwbouw te realiseren tot de eerste aftoppingsgrens, m.u.v. de eengezinswoningen en grote appartementen.</p> <p>Dat aandeel onder de aftoppingsgrens is toegenomen a.g.v. de aftrekmogelijkheid in de verhuurderheffing. Mitros verbindt dat voorwaardelijk met de beschikbaarheid van deze aftrek.</p> <p>Extra ruimte voor gezinswoningen hangt af van verdere mogelijkheden binnen de plannen die nu nog niet hard zijn.</p> <p>Mitros hoort graag van de gemeenten waar kansen zitten voor transformatie.</p>	<p>In gesprekken is benadrukt dat het in deze overzicht om de harde plannen (of zachte plannen op eigen grond). Een project als Defensierrein (sociaal 80) is daarom van de lijst gehaald.</p> <p>T.a.v. de aftrekmogelijkheid in het kader van de verhuurderheffing, heeft gemeente gevraagd wat de inzet is van Mitros bij mutatie van deze woningen. Mitros geeft aan dat als de woningen niet beklemd zijn op een bepaalde huurcategorie, ze meegaan in het reguliere streefhuurbeleid. Daarbij wordt rekening gehouden met de gemaakte prestatieafspraken over beschikbaarheid en betaalbaarheid.</p> <p>In de planning zijn voor Leeuwesteyn ruim 60 eengezinswoningen opgenomen.</p> <p>T.a.v. transformatie heeft gemeente aangegeven geen projecten in de etalage te hebben. Als corporaties ergens een kans zien, neem dan contact op met de programmanager transformatie (Ruud Nijveld). Afspraak dat hij zijn werkwijze toelicht in een overleg met de corporaties omtrent groslijst.</p>

Duurzaamheid		
In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat MITROS in 2024 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en 1,4 ligt. Ik ga ervan uit dat uw inzet daarop maximaliseert en het jaar zoveel als mogelijk te vervroegen naar 2020.	Bod gaat hier niet specifiek hier op in.	Mitros geeft aan het jaar 2024 niet te kunnen vervroegen, dit is het maximaal haalbare.
Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal. Graag zien wij dit doel terug in het bod.	Zie productielijst. Bij nieuwbouw NOM of BENG. Bij onderheid varieert.	In de gesprekken is aangeven om productielijst aan te vullen met informatie t.a.v. prestatie op gebied van duurzaamheid. Dat is inmiddels gebeurd, zie het productieoverzicht. Zie verder opmerkingen bij energieneutraal 2030
Ambitie van de gemeente Utrecht is om alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen in de pilot Overvecht-Noord. Hoe concreet zijn de plannen voor nieuwbouw en renovatie op dit punt?	Mitros is mede initiatiefnemer van de pilot Overvecht-Noord waarbij woningen van het gas worden afgekoppeld. Ook in andere wijken onderzoekt Mitros die mogelijkheden. Probleem is soms dat de gemeente bij sommige planontwikkelingen stadswarmte blijft 'afdwingen', die duur en vervuilend is.	Wat nog onduidelijk is, is wat de precieze inzet van gasloos is op de nieuwbouw- en renovatieprojecten buiten Overvecht.
Daarnaast verneem ik graag wat uw concrete planning is om het uiteindelijke doel energieneutraal in 2030 in de voorraad te realiseren.	Mitros investeert de komende jaren fors in duurzaamheid en is voortdurend op zoek naar nieuwe mogelijkheden om versnelling te realiseren. De gemeentelijke doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn, is in de ogen van Mitros erg hoog gegrepen. Mitros wijst ook op de nauwe samenhang tussen de energie infrastructuur, de installaties en het isolatieniveau.	Mitros geeft aan dat klimaatneutraliteit in 2030 niet realistisch is, zowel technisch, praktisch als financieel niet. In 12 jaar tijd zouden dan jaarlijks 2.000 woningen verbeterd moeten worden, met elk een EXTRA investering van 25.000 euro per woning (600 miljoen extra). In gesprekken is aangegeven dat het werken

		met scenario's bij dit vraagstuk beter is: wat zijn de investeringen en consequenties als 2030 het streven is? En voor 2040, en 2050? In deze scenario's zullen, waar relevant, ook de investeringsagenda's van bv. Stedin en Eneco een rol spelen.
Ik zou graag, in samenwerking met bijvoorbeeld Stedin, een verkenning en/of pilot gestart willen zien naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter	Komt niet terug in het bod	
Overige		
In de prestatieafspraken 2016-2019 zijn woonzorginitiatieven genoemd, daarover zouden later aanvullende afspraken worden opgenomen. Tot nu toe heeft dit niet geleid tot zicht op een realisatie van een woonzorgcomplex. Ik zie in uw bod graag terug of u bereid bent om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren.	Mitros is bereid om bij het beschikbaar komen van aanvullende locatie de haalbaarheid van een woonzorginitiatief te onderzoeken. Mitros werkt graag mee om in samenwerking met zorgpartijen en overige partners de behoefte in beeld te brengen en concepten te ontwikkelen.	Akkoord
In het Actieplan sociale woningbouw (eind 2016) zijn kwetsbare jongeren (18-23 jaar) als aparte doelgroep opgenomen. Deze jongeren maken op eigen kracht weinig tot geen kans op het vinden van geschikte woonruimte. Ik vraag de corporaties dan ook om in 2018 in totaal circa 75 plaatsen (kamers of kleine zelfstandige woonruimte onder de kwaliteitskortingsgrens) voor deze jongeren vrij te maken. Graag zie ik in het bod terug wat u bijdrage hieraan kan zijn.	Mitros vindt de combinatie wonen en begeleiding voor kwetsbare jongeren zeer waardevol. Mitros is bereid om de realisatie van passend aanbod te onderzoeken als de jongeren dan ook voorzien worden in de nodige begeleiding vanuit zorg en welzijn (en waar nodig onderwijs).	Alle corporaties hebben aangegeven in principe daarvoor woningen beschikbaar te stellen. Voorstel is dat het Vierde Huis, Beter Wonen en de gemeente met een voorstel komen voor verder afstemming en dat binnen de STUW een verdeling/werkwijze kan worden afgesproken voor de 75 woningen in 2018.

		<p>Mitros wijst erop dat er ook een vraag is van andere doelgroepen, die (deels) in dezelfde vijver vissen. Bij afstemming dit vraagstuk ook betrekken.</p> <p>Voor 2018 heeft Mitros het project de Lichtkring dat zij hiervoor inzet.</p> <p>Aandachtspunt zijn de kosten voor een eventuele omzettingsvergunning als er kamergewijze verhuur nodig is.</p>
<p>In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente wil dat de sociale huurwoningvoorraad beter beschikbaar komt voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. Dat betekent onder meer dat het 'goedkope scheefwonen' beperkt moet worden. Sinds het van kracht worden van de Wet Doorstroming Huurwoningmarkt op 1 juli 2016 zijn er meer mogelijkheden om huurwoningen op tijdelijke basis te verhuren via het "doelgroepencontract": Utrecht kent relatief veel studenten, die na hun afstuderen een verdere inkomensgroei kunnen gaan doormaken. Corporaties zouden maatwerk kunnen leveren voor huurders die na vijf jaar toch nog steeds een laag inkomen hebben, aangezien de corporatie niet verplicht is om de huur op te zeggen. Ik verzoek u dan ook om dit instrument van jongerencontracten in te zetten en op te nemen in het bod.</p>	<p>STUW-brede reactie om de relatie tussen de huisvesting van jongeren in sociale huurwoningen en goedkope scheefheid in 2018 eerst te onderzoeken.</p>	<p>In de gesprekken is door de gemeente benadrukt dat doel van de inzet van jongerencontracten is om doorstroming te bevorderen.</p> <p>Mitros geeft aan, net als de overieg corporaties, een onderbouwing van de omvang van het probleem te missen, vandaar het verzoek om dit eerst STUW-breed te onderzoeken.</p>

De gemeenten ontvangt signalen dat er een tekort is aan rolstoelwoningen voor gezinnen . Ik zie dan ook graag in uw bod terug hoe aanbod van deze woningen denkt te verhogen. Dat kan door 1) aanpassing 2) nieuwbouw 3) bij nieuwe verhuringen van rolstoelwoningen tijdelijke huurcontracten aan te bieden die mogen worden ontbonden op het moment dat er niemand meer woont die in een rolstoel zit.	Mitros ziet kansen in de nieuwbouw. Wel is er behoefte aan een concrete kandidatenlijst zodat er rekening kan worden gehouden met hun woonwensen.	Gemeente heeft inmiddels op verzoek van de corporaties uitgezocht hoe groot de vraag is en hoe deze verdeeld is over de wijken. Mitros geeft aan dat er bijvoorbeeld ook gekeken kan worden naar de nabijheid van scholen zoals de Mytyschool in Oost.
Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen graag het PKVW toepassen	Mitros verwijst naar de geldende afspraken die hierover al zijn gemaakt.	Akkoord
Aanvullend op de uitvraag/vragen aan de gemeente		
Onderwerp	In bod MITROS	
Secundaire doelgroep	Vraagt blijvende aandacht voor de secundaire doelgroep; veel aandacht gaat uit naar de primaire doelgroep	STUW-brede reactie. Gemeente geeft aan dat in de monitoring goed naar deze doelgroep gekeken zal worden.
Beschikbaarheid locaties	Mitros geeft aan dat het sociaal programma in gebieden als Leidsche Rijn achterblijft bij het streven en verwacht een meer actieve houding van de gemeente op het gebied van grondbeleid en het reserveren van locaties.	Ambtelijk is aangegeven dat college hier per project naar kijkt en dat er in veel plannen ruimte is voor 20%-30% sociaal.
Sociale huur door marktpartijen	Mitros ziet dat marktpartijen sociale huur realiseren (al dan niet op transformatielocaties) die in hun ogen niet als volwaardige sociale huur worden gezien	Gemeente werkt aan kader voor sociale huur door marktpartijen, waar dit vraagstuk in terugkomt. Streven is dit aan het eind van de collegeperiode in de raad te hebben.
Flexibiliteit in parkeernormen	Mitros geeft aan dat het huidige parkeerbeleid niet bijdraagt aan de RSU (verdichting)	Gemeente heeft aangegeven dat er ruimte is voor afwijking van de norm als er aanvullende vervoersconcepten in het plan

Afspraken voor gemeente n.a.v. gesprek 6 juli (in rood reactie gemeente)

- Nagaan parkeerbeleid gemeente

In de biedingen is gevraagd om meer flexibiliteit t.a.v. de parkeernormen in Utrecht. De laatste parkeernota komt uit 2013 (Nota stallen en parkeren). Binnen deze collegeperiode is afgesproken om het beleid daarover niet aan te passen (behoudens kleine, meer technische wijzigingen). Wat het nieuwe college in de periode 2018–2022 mogelijk gaat doen is vanzelfsprekend nog niet bekend.

De huidige nota geeft ruimte in flexibiliteit t.a.v. de normen op twee manieren:

- 1) Als er aanvullende vervoersconcepten worden gerealiseerd zoals een deelauto, kan de parkeernorm met 20% verlaagd worden.
- 2) Als er extra stallingsruimte voor fietsen wordt aangebracht, kan de parkeernorm met 10% verlaagd worden.
- 3) Bovenstaande opties kunnen ook gecombineerd worden en dus opgeteld.

Daarnaast is er ruimte om voor bv. grote/bijzondere projecten af te wijken van de normen en om naar alternatieven te zoeken. Dat is niet ondenkbaar bij projecten zoals de Merwedekanaalzone. Corporaties en potentiële bewoners zijn/worden uitgenodigd om daarover mee te denken.

Ter info: in Amsterdam wordt de minimum parkeernorm voor sociale en middeldure huur losgelaten.

Zie: https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/concept_nota_parkeernormen_auto_loos?e=19262377%2F41827620

Het is dus aan de verhuurders zelf in hoeverre de parkeerplaatsen worden gerealiseerd (wel een maximum voor alle partijen van 1). Er moeten overigens nog enkele moties/amendementen in de nota worden verwerkt, maar lijn t.a.v. sociale huurwoningen blijft hetzelfde:

<https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/parkeervergunning/nota-parkeernormen/>

- Nagaan ervaringen/mogelijkheden transformatie

De gemeente bezit op dit moment niet te transformeren kantoorruimte. Het laatste grote project was op de Ravellaan, waar Socius 180 kamers voor jongeren heeft gerealiseerd. De Programmamanager Transformatie (Ruud Nijveld) van de gemeente Utrecht probeert vraag en aanbod op de Utrechtse markt bij elkaar te brengen, maar heeft dus geen eigen projecten in de 'etalage' staan. In die zin kunnen corporaties ook zelf actief op zoek gaan naar locaties. Per project zal de gemeente via de procedure van wijziging bestemmingsplan aangeven welk % sociale huur mogelijk gewenst is op die plek. Maar: het is inderdaad daar ook dringen op de Utrechtse markt. Vaak moet er snel beslist worden over een mogelijke aankoop en past speculatief aankopen niet binnen het besluitingsvormingproces van corporaties.

- [REDACTED] / [REDACTED] gaat via Vierde Huis na hoe match vraag/aanbod woningen geschikt voor gezinnen met gehandicapte kinderen nu verloopt (volgens gemeente is er dus een wachtlijst)

Toelichting bij het overleg zelf; wordt op dit moment uitgezocht

- [REDACTED] zal n.a.v. afwijzingsbrief subsidie huurdersparticipatie "Gas(t)vrij" contact zoeken met subsidiebureau en [REDACTED]. Gaat o.a. om (deel van) van de argumentatie om af te wijzen. Pakt [REDACTED] begin augustus op.

[REDACTED] is inmiddels geïnformeerd.

Afspraken voor Mitros n.a.v. gesprek 6 juli (zie bijlage 2 voor reactie)

- Cijfers productietabel graag in het format wat is meegestuurd met de PA (mijn mail naar [REDACTED] van 8 juni): 1) per plan toevoegen naar welk index (of NOM/BENG) voor de nieuwbouw; waar mogelijk ook voor de renovatie; 2) graag daarbij voor 1 representatief nieuwbouwproject toevoegen wat de financiële onderbouwing is om wel/niet tot de laatste stap te komen naar energieneutraal. 3) aantal zachte plannen kunnen er voorlopig af, volgens mij Cartesiusdriehoek en K2
- N.a.v. aanpassing productietabel, cijfers voorraad nalopen op hard en zacht, en wellicht ook nog even de tekst nalopen.
- Geeft aan voor welke datum in 2018 (ergens in voorjaar) de huurverhogingen bekend zijn en wanneer de gemeente daarover geïnformeerd wordt
- welke grootonderhoudsprojecten na afronding onderhoud omgezet worden van onzelfstandige woningen naar zelfstandig;
- welke experimenten op gebied van duurzaamheid er bij Mitros zijn.

Reactie Mitros op afspraken n.a.v. ambtelijk overleg gemeente/HNM/Mitros 6 juli 2017

Datum 15 augustus 2017

Van [REDACTED] [REDACTED]

Inleiding

Op 6 juli 2017 hebben de gemeente, HNM en Mitros ambtelijk overleg gehad over het geactualiseerde bod van Mitros en HNM op de prestatieafspraken. Uit het overleg van 6 juli zijn een aantal punten naar voren gekomen waarop de gemeente om een nadere toelichting dan wel aanvulling vraagt.

In deze notitie geven wij per punt de gevraagde toelichting en aanvullingen.

1. Cijfers productietabel

Doorgevoerde aanpassingen in de productietabel (bijlage 2):

- per project is een indicatie gegeven van de index of NOM/BENG;
- de zachte plannen Cartesius Driehoek en K2 zijn verwijderd.

De cijfers over de ontwikkeling van de voorraad (bijlage 1) zijn hierop aangepast. De totale voorraad zelfstandige sociale huurwoningen neemt nu nog met ruim 600 woningen toe t/m 2022. Voor de verwachte omvang van de kernvoorraad zelfstandige huurwoningen hebben deze wijzigingen verder geen gevolgen.

De verwachte voorraad tijdelijke sociale huurwoningen in de kernvoorraad neemt door de aanpassingen niet verder toe en blijft voorlopig stabiel.

2. Financiële onderbouwing wel/niet naar energieneutraal

De keuze om wel of niet voor energieneutraal te gaan bij nieuwbouw is bij Mitros geen financiële keuze. Het zijn andere (meer ideële) overwegingen die hierbij een rol spelen. De techniek op het gebied van duurzaamheid is nog volop in ontwikkeling, welke goede, betere alternatieven kan dit nog opleveren? Naar de mening van Mitros is het een gezamenlijk optrekken met de energieleveranciers, om tot een Co2-neutrale samenleving te komen. Ieder hoort daarbij zijn taak en verantwoordelijkheid te nemen. Dit maakt dat niet alleen de corporatie verantwoordelijk is voor energieneutrale nieuwbouw.

Energie-neutraal bouwen leidt voor de huurder niet tot een lagere energierekening. Wat de huurder voorheen aan de energieleverancier moest betalen, betaalt hij nu in de vorm van de EPV (energieprestatievergoeding). Deze EPV vergoeding is nodig om de plannen rendabel te krijgen. Een BENG gebouwde woning levert de huurder wel lagere energielasten op omdat hiervoor geen EPV vergoeding wordt gevraagd.

3. Informeren over jaarlijkse huurverhoging 2018

Per 1 maart 2018 informeren wij, na overlegd te hebben met HNM, de gemeente over de jaarlijkse huurverhoging.

4. Omzetting onzelfstandige woningen naar zelfstandige woningen

Omzetting van onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen na afronding grootonderhoud:

- Overvecht, Camera Obscuradreef 144woningen in 2018;
- Nieuw Engeland, Thomas a Kempis plantsoen, 226 woningen in 2021.

5. Experimenten op het gebied van duurzaamheid

Op dit moment is Mitros bezig met de volgende experimenten op het gebied van duurzaamheid:

- NOM nieuwbouw 34 appartementen Veemarkt;
- FlatMetToekomst: NOM renovatie 40 appartementen Camera Obscuradreef;
- Overvecht gasloos;
- Warmte rioolzuivering inzetten als warmtebron voor stadsverwarming;
- Aanbieden van zonnepanelen bij renovaties Vechtplantsoen en Lodewijk Napoleonplantsoen;
- Ontwikkeling energie-APP;
- Windenergie op eigen Mitros kantoorgebouw aan Koningin Wilhelminalaan;
- Pilot Ventilatie warmtepomp in 10 bestaande woningen in Lunetten ter gedeeltelijke vervanging van de CV.

Gemeente Utrecht
T.a.v. de heer ir. P.F.C. Jansen
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Correspondentieadres
Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Bezoekadres
Koningin Wilhelminalaan 9
3527 LA Utrecht

Telefoon
030 880 33 00

KvK
30136131

28 juni 2017

Onderwerp: Bod prestatieafspraken Mitros 2018-2022
Contactpersoon: [REDACTED]

Geachte heer Jansen,

Hierbij doen wij, in het kader van de cyclus voor de prestatieafspraken, een geactualiseerd bod. Dit bod heeft betrekking op de periode 2018-2022. U heeft in uw brief van 3 mei jl. aangegeven welke zaken u aanvullend op de afspraken en de actualisatie van vorig jaar, belangrijk vindt. In deze brief gaan we in op deze onderwerpen en thema's en lichten we toe wat we, aanvullend op de gemaakte afspraken en actualisatie van vorig jaar, van plan zijn en wat we van u vragen om dit mogelijk te maken.

Dit bod doen wij samen met onze Huurderskoepel HNM en is afgestemd met de RvC van Mitros. Het bod wordt gedaan tegen de achtergrond van de nu geldende wet- en regelgeving en de financiële randvoorwaarden zoals mede door de toezichthouder bepaald.

Zoals wij vorig jaar in ons geactualiseerde bod al aangaven heeft Mitros momenteel voldoende financiële ruimte om zaken op te pakken. Deze ruimte willen we ook graag inzetten voor de onderwerpen die u aanreikt in uw brief. De intensivering van onze inspanningen wordt echter wel begrensd door het aanhouden van risicobuffers om de schommelingen in solvabiliteit van de laatste jaren op te kunnen vangen. Daarnaast is het van belang de uitvoering van onze activiteiten beheersbaar te houden. In onderstaand bod lichten wij dit verder toe.

Betaalbaarheid

Wij delen de zorg van de gemeente over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Het valt ons op dat daarbij de nadruk wordt gelegd op de primaire doelgroep, die expliciet enkele keren genoemd wordt en, daaraan gerelateerd, op de kernvoorraad (de voorraad onder de aftoppingsgrenzen).

Dit verschil in nadruk delen wij niet. Wij zien geen substantieel verschil tussen de primaire en secundaire doelgroep, doordat de laatste veelal buiten inkomens ondersteunende regelingen valt, waar de primaire doelgroep veelal wel voor in aanmerking komt. Ook het NIBUD vraagt regelmatig aandacht voor de groep die veelal net buiten de inkomensondersteunende regelingen valt. In een stad waarin het voor middeninkomens al buitengewoon moeilijk is een woning te vinden, is dat voor deze doelgroep buiten de

sociale huur nagenoeg onmogelijk. Wij vragen daarom ook van u de onverdeelde aandacht voor de gehele doelgroep van beleid.

In lijn daarmee onderstrepen wij de aanbod afspraak volgens welke minimaal 70% van het vrijkomende aanbod in de sociale huur aan de primaire doelgroep wordt toegewezen en maximaal 30% aan de secundaire doelgroep. Daarmee worden primaire en secundaire doelgroep evenwichtig bediend. Indien gewijzigde cijfers een andere verdeling van slaagkansen laten zien, zijn wij bereid deze toewijzingsverdeling aan te passen.

In ons geactualiseerde bod van vorig jaar hebben wij aangegeven voor de jaren 2017 t/m 2020 te kiezen voor een inflatievolgend huurbeleid. Dit blijft ook zo. Voor de jaren daarna gaan wij vooralsnog uit van inflatie plus 1%.

Daar waar inkomensafhankelijke huurverhogingen mogelijk zijn, passen we deze toe. We hechten daarbij zeer aan het waarborgen van de privacy van huurders. De opbrengsten hiervan zetten we in voor realisering van de met de gemeente afgesproken investeringen, zoals opgenomen in de gemaakte prestatieafspraken en actualisaties daarvan. Ook zetten wij met de pilot huurkorting voor U-pashouders middelen in voor huurders met een laag inkomen en een relatief ongunstige huurquote. Mitros verkent momenteel ook of voor de secundaire doelgroep iets van een 'voorziening of verzekering' te ontwikkelen valt, waardoor ook voor deze doelgroep de woonlasten beheersbaar blijven bij grotere inkomensschommelingen. Dit bevindt zich nog in een zeer pril stadium.

Wat de huursom betreft gaat Mitros voor 2018 uit van maximaal inflatie plus 1%. Voor de jaarlijkse huurverhoging gaan we uit van inflatie. Dit betekent dat er maximaal 1% overblijft voor harmonisatie. De harmonisatie inkomsten kunnen eventueel lager uitvallen afhankelijk van de mutaties.

Wat de jaarlijkse huurverhoging betreft gaat Mitros niet specifiek sturen op de primaire doelgroep. Wij maken hierbij geen onderscheid tussen primaire en secundaire doelgroep. Wij beschikken bovendien niet over de daarvoor benodigde inkomensgegevens. Wij weten alleen of het inkomen van een huishouden onder of boven de € 40.349 ligt (prijspeil 2017). Ook de huurverhogingsstaffel voor 2018 is nog onbekend. HNM en Mitros starten de overleggen hierover altijd op, eind van het voorafgaande jaar. Ook voor de huurverhogingen in 2018 is dit het geval. Over de precieze uitwerking voor 2018 zullen wij de gemeente Utrecht tijdig informeren.

Op basis van de Woonvisie hebben wij eerder met elkaar de afspraak gemaakt dat Mitros 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens aanbiedt en dat daarvan 50% wordt aangeboden onder de eerste aftoppingsgrens. Voor onze bestaande voorraad blijven wij hier aan vast houden. Voor de nieuwbouw wordt inzet van Mitros om zoveel mogelijk nieuwbouw te realiseren tot de 1^e aftoppingsgrens. Dit wel onder de voorwaarde dat Mitros gebruik kan maken van de kortingsregeling op de verhuurdersheffing. Vanwege de bezettingsnormen uit de huisvestingsverordening vormen eengezinswoningen en grote appartementen (vanaf 5 kamers) hier een uitzondering op. Deze krijgen een huurprijs die boven de 1^e aftoppingsgrens ligt. Door de nieuwbouw op deze manier aan te bieden neemt ons aanbod van woningen onder de 1^e aftoppingsgrens beduidend toe ten opzichte van onze eerdere verwachtingen. Op deze manier werken wij mee aan het realiseren van een groter aandeel woningen dat wordt aangeboden onder de 1^e aftoppingsgrens.



Beschikbaarheid

Uit tabel 1a blijkt dat de omvang van de sociale voorraad huurwoningen van Mitros een stijgende lijn laat zien. De voorraad stijgt van ruim 20.100 woningen begin 2017 naar 21.200 woningen eind 2022. Voor een deel gaat het hierbij om tijdelijk extra aanbod. Voor de jaren 2018 en 2019 zijn veel plannen inmiddels hard. Voor de jaren daarna is dit minder het geval. Wij vertrouwen er op dat ook de gemeente zich verder inzet, zodat er voldoende locaties beschikbaar komen om daarmee onze nieuwbouwambitie waar te kunnen maken. Net als voor de jaren 2017 t/m 2020 het geval is, streven wij ook voor de jaren 2021/22 naar een groei van onze voorraad sociale huurwoningen met tenminste 100 woningen per jaar.

Voor de nieuwbouw is, zoals bovenstaand al aangegeven, de inzet van Mitros om bijna alle nieuwbouw te realiseren tot de 1^e aftoppingsgrens, met uitzondering van eengezinswoningen en grote appartementen. Dit wel onder de voorwaarde dat Mitros gebruik kan maken van de kortingsregeling op de verhuurdersheffing. Gevolg hiervan is dat de kernvoorraad duidelijk toeneemt.

De voorraad onzelfstandige eenheden neemt de komende jaren af conform bijgevoegde prognose in tabel c.

Actualisatie productieprogramma

In bijgevoegde tabel 1 e hebben wij ons geactualiseerde productieprogramma opgenomen. De aantallen nieuwbouw zoals die opgenomen zijn in tabel 1a komen overeen met de aantallen nieuwbouw zoals opgenomen in tabel 1 e.

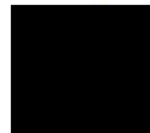
U vraagt ons aandacht te hebben voor de vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen. In ons nieuwbouwprogramma tot 2022 hebben wij circa 120 eengezinswoningen opgenomen. Daarmee komen wij tegemoet aan deze vraag. In hoeverre er nog meer ruimte is voor de ontwikkeling van huurwoningen voor gezinnen hangt af van de verdere mogelijkheden binnen de planontwikkeling van plannen die nu nog niet hard zijn.

De afgelopen jaren heeft Mitros binnen het eigen bezit een aantal plinten in wooncomplexen omgezet van bedrijfsruimte naar woningen. In haar blijvende zoektocht naar geschikte locaties en mogelijkheden voor de realisatie van sociale huurwoningen, kijkt Mitros ook zeker naar kansen middels transformatie. Wij horen graag waar de gemeente hiervoor kansen ziet. Deze willen wij dan graag oppakken om te onderzoeken of er een haalbare transformatie valt te realiseren.

Duurzaamheid

Mitros investeert fors als het gaat om het verduurzamen van haar woningvoorraad. De ambities op dit punt zijn de afgelopen jaren al flink verhoogd. We zijn voortdurend op zoek naar nieuwe mogelijkheden om te versnellen en met behulp van technologische vernieuwing grotere stappen te maken.

Mitros is mede-initiatiefnemer van de pilot in Overvecht-Noord waarbij woningen los gekoppeld worden van het gas. Ook in andere wijken en in de nieuwbouw onderzoeken we de mogelijkheden voor gasloze woningen. In de nieuwbouw vinden we soms nog wel eens de gemeente tegenover ons die ook bij energieneutrale woningen (BENG) een aansluiting op de dure en vervuilende stadsverwarming blijft afdwingen.



De Utrechtse woningcorporaties zien de weg naar energieneutraliteit als een complexe en gezamenlijke opgave van woningcorporaties, netbeheerders en netexploitanten, de gemeente en bewoners. De gemeentelijke doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn, zien wij als erg hoog gegrepen. De doelstelling vergt hoge investeringen en vervroegd afschrijven van kapitaal, bij verschillende partijen. Het is ons inziens eerst en vooral noodzakelijk investeringen en desinvesteringen goed op elkaar af te stemmen, aangezien het om enorm veel geld gaat.

Vanwege de nauwe samenhang tussen energie infrastructuur, installaties en isolatieniveau van de woning, hebben de corporaties behoefte aan inzicht hoe de energie infrastructuur er in de toekomst uit ziet. Een blauwdruk op korte termijn is uiteraard onmogelijk, maar een in de tijd oplopende mate van inzicht in de energie infrastructuur zou buitengewoon behulpzaam zijn om investeringen op elkaar af te stemmen.

Om deze reden doen de STUW-corporaties een inventariserend onderzoek naar de investeringsprogramma's op hoofdlijnen van Stedin (gas en elektra), Eneco (warmtenet) en henzelf, op buurtniveau, samen met genoemde partijen. Daarbij kan ook het programma van onderhoud en renovatie van het rioleringsstelsel worden betrokken. Doel daarvan is inzicht te krijgen in hoe de investeringsmomenten van de verschillende organisaties zich tot elkaar verhouden. Bij alle partijen gaat het om kapitaalgoederen, die over vele jaren worden afgeschreven. De investeringsmomenten zijn daarom van cruciaal economisch belang. Dit onderzoek is de belangrijke stap op de weg naar energieneutraal.

Naast deze inventarisatie zijn de corporaties en energieproducenten elk voor zich en soms samen bezig met experimenten en pilots om uit te vinden wat werkt en wat niet. Wat de condities zijn waaronder technieken kunnen werken, wanneer ze rendabel zijn en hoe er draagvlak gevonden kan worden voor de toepassing. De inventarisatie van (des-)investeringsprogramma's, het uitvoeren van pilots en experimenten, kan gezien worden als de onderzoeksfase van het grote project 'Utrecht Energieneutraal'. Op deze onderzoeksfase moet vervolgens een planvormingsfase volgen. Wij maken daar graag nadere afspraken over.

Overige:

Woonzorginitiatieven

U merkt terecht op dat binnen de huidige 'harde bouwplannen' geen woonzorginitiatieven zijn voorzien. Bij het beschikbaar komen van nieuwe aanvullende locaties zijn wij bereid de haalbaarheid van een woonzorginitiatief te onderzoeken. Woonzorginitiatief is overigens een breed begrip. Belangrijk onderdeel van het onderzoek en voorwaarde voor de haalbaarheid vormt voor ons dan ook de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het wonen en zorg deel en de betrokkenheid van de partij die de zorg op zich neemt. Wij werken graag mee om in samenwerking met zorgpartijen en overige partners, de behoefte in beeld te krijgen en concepten te ontwikkelen.

Kwetsbare jongeren

Mitros vindt een combinatie van wonen en begeleiding voor kwetsbare jongeren zeer waardevol. Mitros heeft daarbij goede ervaring opgedaan met het project 'Talent voor....'. Wanneer voor de jongeren in kwestie ook voorzien wordt in de nodige begeleiding vanuit zorg, welzijn en daar waar nodig onderwijs, is Mitros zeker bereid om samen met deze instellingen de realisatie van een passend aanbod te onderzoeken. Dit zal niet eenvoudig zijn gezien de parallelle opgave voor statushouders en Beter Wonen.

Wanneer voor de realisatie van dit passend aanbod een splitsingsvergunning voor kamergewijze verhuur nodig is, verwachten wij van de gemeente dit snel en kosteloos te doen. Daarnaast verwachten wij van de gemeente dat ze een makel en coördinatierol vervuld in relatie tot de vraag van bijzondere doelgroepen.

Jongerencontracten

De gemeente Utrecht heeft de wens uitgesproken dat de woningcorporaties jongerencontracten inzetten om goedkoop scheefwonen van jongeren tegen te gaan. De gedachte daarachter is dat veel jongeren door inkomensgroei maar kort op een sociale huurwoning zijn aangewezen, maar niet de stap zetten naar een markthuur- of een koopwoning. Als dit zo is, kunnen jongerencontracten een goed instrument zijn om doorstroming te bevorderen. Wij zijn er echter niet op voorhand van overtuigd dat toewijzing van sociale huurwoningen aan jongeren leidt tot (veel) goedkoop scheefwonen. Het is onze ervaring dat jongeren die inkomensgroei doormaken, hun sociale huurwoning snel weer verlaten. De 'achterblijvers' zijn niet de sociale stijgers. Maatwerk door alleen jongerencontracten te handhaven van huurders wiens inkomen is gestegen boven de toewijzingsgrens – zoals voorgesteld door de gemeente – stuit ons inziens op juridische bezwaren. Wij stellen voor in 2018 in STUW-verband de relatie tussen de huisvesting van jongeren in sociale huurwoningen en goedkope scheefheid te onderzoeken en op basis daarvan gezamenlijk met de gemeente vast te stellen of er reden is tot ingrijpen en welke instrumenten daarvoor het meest effectief zijn.'

Woningen voor gezinnen met gehandicapte kinderen

Wij zien hiervoor kansen in de nieuwbouw. Wij worden vooraf graag in contact gebracht met gezinnen die op de wachtlijst staan voor een dergelijke woning zodat wij, zoveel als mogelijk is, rekening kunnen houden met hun woonwensen. Zodra wij zicht hebben op een concrete kandidatenlijst waarmee wij in gesprek kunnen, nemen wij de realisering van rolstoelwoningen voor grote gezinnen op in onze planvorming.

Vraag naar eengezinswoningen

In het advies van de werkgroep woningmarkt wordt geconcludeerd dat *'De nadruk in het nieuwbouwprogramma moet liggen bij kleine appartementen, er is daarnaast echter ook een vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen. Omdat het niet mogelijk is elk gezin in een grondgebonden woning te huisvesten, moeten er ook meer grotere sociale huurappartementen worden gebouwd, die beter geschikt zijn voor gezinnen'*.

In ons nieuwbouwprogramma tot 2020 hebben wij ruim 150 eengezinswoningen opgenomen. Daarmee komen wij tegemoet aan de vraag naar eengezinswoningen. In hoeverre er nog meer ruimte is voor de ontwikkeling van huurwoningen voor gezinnen, hangt af van het beschikbaar komen van nieuwe aanvullende locaties. Bij nieuwe aanvullende locaties bekijken wij in hoeverre het haalbaar en passend is binnen het stedenbouwkundige beeld om ook enige eengezinswoningen te ontwikkelen. De nadruk in onze nieuwbouwportefeuille blijft echter liggen bij appartementen. Dit in aansluiting op het advies van de werkgroep woningmarkt.

Daarnaast stellen wij voor om samen met de gemeente en STUW-corporaties te bekijken of de voorrangsregeling, zoals die nu geldt voor 55-plussers met een grote woning, uitgebreid kan worden naar alle woningzoekende die een grote woning achter laten. Zo draagt ook de woonruimteverdeling in grotere mate bij aan het vrij krijgen van grotere huurwoningen voor gezinnen.

Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Hiervoor verwijzen wij naar de geldende afspraken die wij hierover al met elkaar gemaakt hebben. Wij houden ons vanzelfsprekend aan deze afspraak.



Wat wij verder van de gemeente verwachten

Bovenstaande inspanningen kunnen we alleen realiseren als ook de gemeente een aantal noodzakelijke prestaties levert.

De gemeente heeft ons inziens ruim voldoende mogelijkheden om te sturen op het te realiseren programma in de stad maar laat hier nog te veel kansen liggen. Ook in gebieden waar de gemeente zelf de grondexploitatie voert en volledig aan het stuur zit, blijft het sociaal programma ver achter bij het streven. Leidsche Rijn is als wijk met het kleinste aandeel sociale huurwoningen in de stad hiervan het meest in het oog springende voorbeeld. Wij verwachten van de gemeente Utrecht een meer actieve houding op het gebied van het grondbeleid en het reserveren van locaties voor corporaties.

Daarnaast zien we dat marktpartijen in Utrecht actief zijn in het realiseren van woningen onder de €710. Het gaat om veelal kleine woonunits die voor een periode van minimaal 10 jaar sociaal worden verhuurd. Wij beschouwen deze woonproducten niet als volwaardige sociale huurwoningen en we vragen van de gemeente deze locaties te reserveren voor de corporaties die in Utrecht actief zijn.

In Utrecht is de transformatie van kantoren naar woningen met ambitie ter hand genomen. Binnen de gemeente is hier ook ambtelijke capaciteit voor gereserveerd. Het is echter zo dat dit vanuit de gemeente nog geen enkele keer tot een aanbod van een geschikte kantoorlocatie heeft geleid. Dit vinden wij zeer teleurstellend. De kantoren die door marktpartijen worden getransformeerd bevatten woonproducten die niet als duurzaam sociaal kunnen worden aangemerkt. Hierdoor is het voor corporaties vrijwel onmogelijk om op de vrije markt in Utrecht kantoren ter transformatie te verwerven. Wij vragen van de gemeente een grotere inspanning om ook in het sociale segment kantoortransformatie mogelijk te maken.

De gemeente heeft vorig jaar een nieuwe Ruimtelijke Strategie vastgesteld waarbij er gestreefd wordt naar gezonde verstedelijking en meer binnenstedelijke verdichting. Het is echter zo dat het grondbeleid van de gemeente deze strategie op een aantal terreinen ernstig frustreert. Verdichting op eigen locaties wordt financieel welhaast onmogelijk gemaakt omdat er per woning een volledige grondprijs wordt doorberekend terwijl alle herontwikkelingskosten (uitplaatsing, sloop, bouwrijp maken etc.) ook voor de ontwikkelende partij (corporatie) zijn. Dit ontmoedigt binnenstedelijke verdichting waardoor er mooie kansen blijven liggen om woningen toe te voegen. Wij vragen van de gemeente om het grondbeleid op dit punt in lijn te brengen met de ruimtelijke strategie.

Ook het huidige parkeerbeleid van de gemeente Utrecht draagt niet bij aan het realiseren van de ruimtelijke strategie. Op locaties dichtbij het centrum leidt de geldende parkeernorm tot het realiseren van minder woningen dan mogelijk en wenselijk zou zijn omdat er veel ruimte moet worden gereserveerd voor (te veel) parkeerplaatsen. Wij vragen van de gemeente hier meer flexibiliteit.

Daar waar Mitros in de plinten van appartementengebouwen garageboxen en bergingen ombouwt naar woningen, verwachten wij van de gemeente dat er geen grondkosten worden doorberekend.

In 2015 heeft de gemeente besloten om de meerwaardeafdracht voor corporaties bij omzetting van huur naar koop te verhogen van 1/3 naar 3/3. Hoewel de corporaties sterk gekant waren tegen deze stap heeft de gemeente dit beleidsvoornemen toch doorgezet. De corporaties zijn hiermee met ondertekening van de prestatieafspraken akkoord gegaan. Na effectuering van het voorstel bleek dat ook de onderleggers voor berekening van de oude grondwaarde gewijzigd zijn waardoor de nieuwe meerwaardeafdracht nog hoger uitviel dan op grond van de wijziging van 1/3/ naar 3/3/ te verwachten was. Hierover heeft de STUW lopende het jaar zowel inhoudelijk als procesmatig haar beklag gedaan. Een bevredigende reactie op deze

bezwaren is tot dusver uitgebleven. Wij vragen van de gemeente om in het kader van de nieuwe prestatieafspraken het negatieve effect van de gewijzigde onderleggers alsnog te repareren.

Mitros hecht zeer aan een goede en intensieve samenwerkingsrelatie met de gemeente Utrecht zodat er vaart gemaakt kan worden met het realiseren van onze gezamenlijke ambities voor de stad. Om dit slagvaardig op te pakken hoort daar, wat ons betreft, ook een efficiënte bilaterale overlegstructuur bij zodat kwesties in projecten snel kunnen worden opgelost.

Tenslotte

Mitros en HNM vinden dat wij met het bovenstaande een passend bod doen op uw Uitvraag Prestatie afspraken 2018 – 2022. Wij gaan graag met u in gesprek om gezamenlijk tot een gedragen actualisatie van de Prestatie afspraken te komen. Wij zien deze gesprekken met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Henk Weter Kip



Jan Zwarts

Bijlage: scenario extra investeringen Mitros

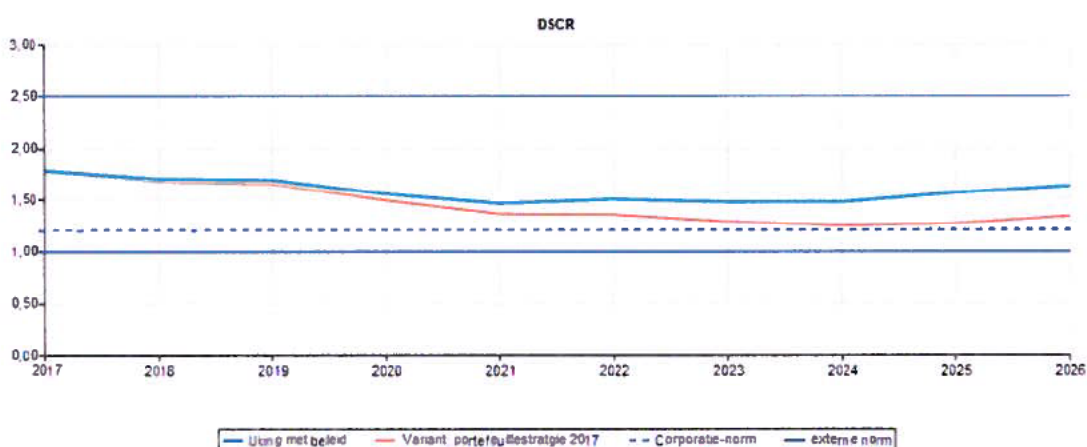
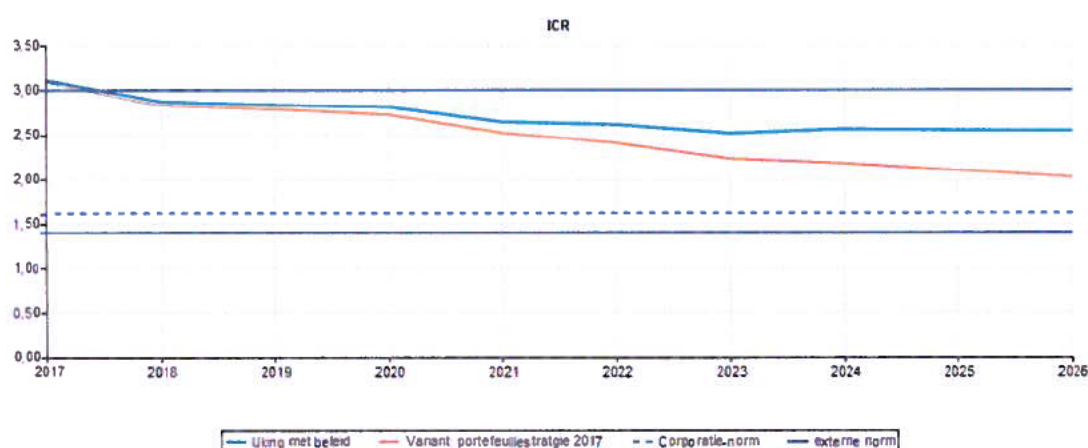
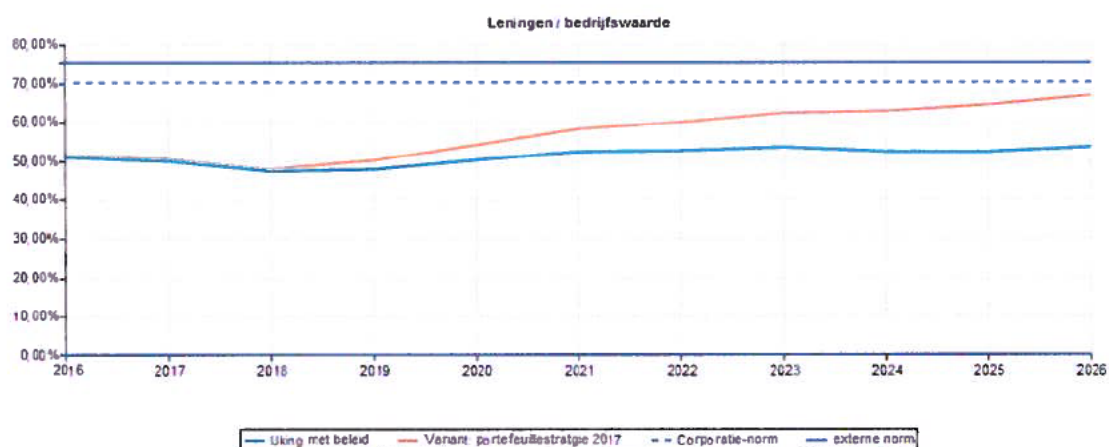
Voor de nieuwe begrotingsronde heeft Mitros, met behulp van Ortec en het scenarioprogramma SBI, een nieuw scenario geschetst waarbij we onze portefeuillestrategie verder optimaliseren. De volgende intensiveringen zijn voor Mitros (Utrecht en Nieuwegein) verwerkt in het scenario:

- het huurexperiment aan U-pashouders
- investeringen in circa 500 verouderde interieurs per jaar (accent eerste jaren in Nieuwegein)
- intensiveren investeringen in duurzaamheid
 - bij nog op te starten groot onderhoudsprojecten met verbeteringen kijken waar het haalbaar en realistisch is om bijna energieneutraal te realiseren (circa de helft van de projecten)
 - bij planmatig onderhoud kijken waar extra labelsprongen mogelijk zijn door isolerende maatregelen en aanpak verouderde installaties (bij circa 500 woningen per jaar).
- investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen in tien jaar tijd (750 extra sociale huurwoningen)

In onderstaande figuren staat de ontwikkeling van de financiële parameters bij de huidige begroting (blauwe lijn) en de variant optimalisatie portefeuillestrategie met de bovenstaande intensiveringen (oranje lijn). Mitros blijft bij de optimalisatie van de portefeuillestrategie binnen alle financiële restricties, maar loopt tegen de grenzen aan voor de leningen tegen bedrijfswaarde en de DSCR.



Ontwikkeling leningen naar bedrijfswaarde, ICR en DSCR totaal Daeb en niet-Daeb bij huidige begroting en variant optimalisatie portefeuillestrategie



Eerste bestuurlijk overleg Mitros – Gemeente Utrecht

Locatie: Stads Kantoor

Datum: 8 september 2017

Tijdstip: 15.45 – 17.00 uur

Aanwezig:

Mitros: Henk Peter Kip, [REDACTED]

HNM: Jan Zwarts

Gemeente: Paulus Jansen, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

1. Opening en mededelingen
collectief te bespreken punten: huurkorting en jongerencontracten.
2. Bespreken bod Mitros (aan de hand van het schema)
Betaalbaarheid:
 - huursomstijging is rond het jaarverslag, 1 maart bekend;
 - aanbod onder de aftoppingsgrens:gemeente: verwacht meer wanneer een corporatie er goed voor staat.
Mitros: micro afspraken niet in prestatieafspraken regelen.
Afspraak: wachttijd voor bijzondere gevallen (grote gezinnen, gehandicapten), gelijk aan de wachttijd voor andere groepen.
3. Beschikbare voorraadontwikkeling;
Mitros: in de meerjarenraming van de voorraad is het afstoten van Stadsherstel verwerkt.
gemeente: er moeten strakke afspraken over het monitoren van de groslijst worden gemaakt.
Bij problemen bij de projecten z.s.m. de gemeente informeren.
Afspraak Mitros: neemt contact op met BPD (??) over het programma defensie terrein en brengt dit terug bij de gemeente.
HNM: heeft de gemeente benadert over Stadsherstel.
Afspraak: er wordt overleg georganiseerd tussen Mitros [REDACTED] en HNM (Jan).
Transformatie:
Afspraak: wanneer Mitros een pand/project ziet voor transformatie, nemen zij contact op met Ruud Nijveld.
Kernvoorraad: er wordt een koppeling gemaakt met de verhuurderskorting.
Mitros: er wordt vanuit gegaan dat korting wordt gegeven op hetgeen nu in de kernvoorraad zit.
4. Duurzaamheid:
Mitros: vindt het beter om in te spelen op innovatietraject dan nu al de ambities te verhogen.
Gemeente: z.s.m. toetsen aan genormaliseerd energieverbruik.
Alhoewel de gemeente aangeeft dat in de nieuwbouw het ambitieniveau gehaald moet worden, heeft Mitros daar twijfels over.
HNM: voor duurzaamheidsmaatregelen is het draagvlak niet altijd aanwezig.
Afspraak: in STUW verband wordt op de ambitie duurzaamheid teruggekomen;
Mitros gaat nog na of HNM in de werkgroep kan deelnemen.
5. Overig
Woonzorginitiatieven;
Gemeente: voor omzetting sociale huur (voor kwetsbare groepen) zal een moedervergunning worden afgegeven, waarmee elke individuele bijdrage zal kunnen vervallen.
Jongerencontracten:
Gemeente: met verwijzing naar het juridisch stramien m.b.t. tijdelijke huurcontracten, vraagt de gemeente hoe HNM staat tegenover de jongerencontracten.
Afspraak: HNM krijgt tijd om na te denken over een standpunt t.o.v. jongerencontracten.

Secundaire doelgroep

HNM is het eens met de gemeente dat de primaire doelgroep al te groot is.

6. Sociale huur door marktpartijen;

Vraag Mitros: sein de corporaties vroegtijdig in bij uitvragen in een tender om sociale woningen toe te voegen.

7. Grondbeleid: verdichting/meerwaardeafdracht:

Mitros tilt hier zwaar aan.

Gemeente: als dit tot knelpunt leidt, graag een signaal.

Mitros wil een generieke oplossing. Niet een oplossing per project.

Uitspraak: Mitros geeft aan dat de inbreidingsafdracht van tafel moet voordat prestatieafspraken gemaakt kunnen worden. Mitros levert hierover voorbeelden.

Reactie Mitros op afspraken n.a.v. ambtelijk overleg gemeente/HNM/Mitros 6 juli 2017

Datum 15 augustus 2017

Van

[REDACTED] / [REDACTED]

Inleiding

Op 6 juli 2017 hebben de gemeente, HNM en Mitros ambtelijk overleg gehad over het geactualiseerde bod van Mitros en HNM op de prestatieafspraken. Uit het overleg van 6 juli zijn een aantal punten naar voren gekomen waarop de gemeente om een nadere toelichting dan wel aanvulling vraagt.

In deze notitie geven wij per punt de gevraagde toelichting en aanvullingen.

1. Cijfers productietabel

Doorgevoerde aanpassingen in de productietabel (bijlage 2):

- per project is een indicatie gegeven van de index of NOM/BENG;
- de zachte plannen Cartesius Driehoek en K2 zijn verwijderd.

De cijfers over de ontwikkeling van de voorraad (bijlage 1) zijn hierop aangepast. De totale voorraad zelfstandige sociale huurwoningen neemt nu nog met ruim 600 woningen toe t/m 2022. Voor de verwachte omvang van de kernvoorraad zelfstandige huurwoningen hebben deze wijzigingen verder geen gevolgen.

De verwachte voorraad tijdelijke sociale huurwoningen in de kernvoorraad neemt door de aanpassingen niet verder toe en blijft voorlopig stabiel.

2. Financiële onderbouwing wel/niet naar energieneutraal

De keuze om wel of niet voor energieneutraal te gaan bij nieuwbouw is bij Mitros geen financiële keuze. Het zijn andere (meer ideële) overwegingen die hierbij een rol spelen. De techniek op het gebied van duurzaamheid is nog volop in ontwikkeling, welke goede, betere alternatieven kan dit nog opleveren? Naar de mening van Mitros is het een gezamenlijk optrekken met de energieleveranciers, om tot een Co2-neutrale samenleving te komen. Ieder hoort daarbij zijn taak en verantwoordelijkheid te nemen. Dit maakt dat niet alleen de corporatie verantwoordelijk is voor energieneutrale nieuwbouw.

Energie-neutraal bouwen leidt voor de huurder niet tot een lagere energierekening. Wat de huurder voorheen aan de energieleverancier moest betalen, betaalt hij nu in de vorm van de EPV (energieprestatievergoeding). Deze EPV vergoeding is nodig om de plannen rendabel te krijgen. Een BENG gebouwde woning levert de huurder wel lagere energielasten op omdat hiervoor geen EPV vergoeding wordt gevraagd.

3. Informeren over jaarlijkse huurverhoging 2018

Per 1 maart 2018 informeren wij, na overlegd te hebben met HNM, de gemeente over de jaarlijkse huurverhoging.

4. Omzetting onzelfstandige woningen naar zelfstandige woningen

Omzetting van onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen na afronding grootonderhoud:

- Overvecht, Camera Obscuradreef 144woningen in 2018;
- Nieuw Engeland, Thomas a Kempis plantsoen, 226 woningen in 2021.

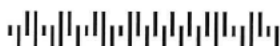
5. Experimenten op het gebied van duurzaamheid

Op dit moment is Mitros bezig met de volgende experimenten op het gebied van duurzaamheid:

- NOM nieuwbouw 34 appartementen Veemarkt;
- FlatMetToekomst: NOM renovatie 40 appartementen Camera Obscuradreef;
- Overvecht gasloos;
- Warmte rioolzuivering inzetten als warmtebron voor stadsverwarming;
- Aanbieden van zonnepanelen bij renovaties Vechtplantsoen en Lodewijk Napoleonplantsoen;
- Ontwikkeling energie-APP;
- Windenergie op eigen Mitros kantoorgebouw aan Koningin Wilhelminalaan;
- Pilot Ventilatie warmtepomp in 10 bestaande woningen in Lunetten ter gedeeltelijke vervanging van de CV.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

Mitros
Mevr. M. Hoezen
Postbus 8217
3503 RE UTRECHT



Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer 06-[REDACTED]
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl
Bijlage(n) 2
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 3 mei 2017
Ons kenmerk 4437914
Onderwerp Uitvraag Prestatie afspraken 2018
- 2022
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw Hoezen,

In het afgelopen jaar hebben de Utrechtse corporaties verenigd in de STUW samen met de huurdersorganisaties en de gemeente afspraken gemaakt op basis van de Woonvisie voor de periode 2017 – 2020. Op 23 november 2016 hebben wij die afspraken ondertekend. In de prestatieafspraken is opgenomen dat wij deze in een jaarlijkse cyclus waar nodig zullen bijstellen op basis van de actuele omstandigheden, waarbij we steeds een horizon van vier jaar hebben aangehouden. Om meer aan te sluiten bij de systematiek zoals beschreven in de Woningwet, gaan we nu uit van een periode van vijf jaar. De afspraken zullen dus gaan over de periode 2018 t/m 2022, waarbij het accent zal liggen op de prestaties in 2018, en de periode 2019 t/m 2022 meer het karakter heeft van een doorkijk.

Ik nodig u dan ook uit om een bod te doen op de onderwerpen en thema's die in deze brief staan vermeld. Ik ga er van uit dat u bij het opstellen van uw aanbod uw huurdersorganisatie betreft, net als in de voorgaande jaren. Graag zie ik in uw aanbod dan ook terug wat de inbreng van uw huurdersorganisatie is geweest. We ontvangen uw bod graag voor 1 juli 2017.

Ter inleiding van de uitvraag schets ik nog even in het kort de context waarbinnen de uitvraag tot stand is gekomen, aan de hand van de drie volgende punten.

I Eerdere prestatieafspraken en de Monitor Prestatieafspraken 2016

In de prestatieafspraken 2016–2019 is aangegeven dat er aan aanvullende afspraak zou komen over woonzorginitiatieven. Dit onderwerp komt aan het eind van de uitvraag weer terug.

Hoofdconclusie van de Monitor Prestatieafspraken 2016 is dat de afspraken over het jaar 2016 goed zijn nagekomen. De huren hebben zich gematigd ontwikkeld, de pilot huurmatiging bevindt zich nu in de opstartfase en de sociale voorraad is gegroeid. Wel blijkt uit de plannen dat het nog lastig is om de kernvoorraad in gelijke tred te laten meegroeien met de sociale voorraad.

II Recente (maatschappelijke) ontwikkelingen

De afgelopen maanden zijn er een aantal ontwikkelingen geweest die aanleiding zijn geweest om in de uitvraag hierover iets op te nemen. Deze ontwikkelingen passen ook in het beleid zoals dat verwoord is in de gemeentelijke Woonvisie. Daarbij gaat het onder andere om de huisvesting van gezinnen met gehandicapte kinderen, de huisvesting van (kwetsbare) jongeren en statushouders en de verdere technologische ontwikkelingen op het vlak van de verduurzaming.

Datum 3 mei 2017

III Investeringsruimte

Uit onze analyse van de dpi-gegevens van de corporaties blijkt dat er nog onbenutte financiële ruimte is. Er is ruimte tussen de score en de minimale vereisten van het WSW op de criteria ICR (Interest Coverage Ratio – rentedekkingsgraad) en de LTV (Loan To Value):

ICR Mitros	ICR-norm	LtV Mitros	LtV-norm
1,94	> 1,4	50%	< 75%
bron: dvi2015, dpi2015			

In de ambtelijke en bestuurlijke gesprekken die dit jaar zullen volgen, nemen we ook de gegevens uit de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) van het rijk mee, die midden mei zal verschijnen.

DE UITVRAAG

In het bod voor de prestatieafspraken 2018 t/m 2022, zou ik graag inzet op de volgende onderwerpen willen terugzien (het betreft de zelfstandige huurwoningen, tenzij anders aangegeven):

Betaalbaarheid:

- In 2018 een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep.
- Een overzicht van de (inzet op) door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en of u inkomensafhankelijke huurverhogingen zult gaan toepassen. Daarnaast graag ook opnemen wat de stijging zal zijn van de totale gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld. Mocht deze definitie er toe leiden dat het effect van de pilot huurmatiging niet mee mag worden gerekend, dan daarnaast graag ook de stijging van de gemiddelde huursom opnemen inclusief het effect van de pilot huurmatiging.
- Dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zit.

Beschikbaarheid:

- Voorraadontwikkeling

In tabel 1a de ontwikkeling van de sociale voorraad en aanverwante gegevens aangeven. Ik vraag u nadrukkelijk om inzet te blijven plegen op een verdere groei van de sociale voorraad in Utrecht de komende jaren, om daarmee het tekort van sociale huurwoningen verder in te lopen. Bij een verdere groei van de sociale voorraad kan ook beter worden voldaan aan de landelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Uit de prestatieafspraken 2017–2020 blijkt dat de kernvoorraad (huren tot de 2^e aftoppingsgrens) nog onvoldoende meegroeit met de groei van de sociale voorraad. Graag zie ik in het bod van de corporaties terug hoe de omvang en het aandeel van de kernvoorraad zich in 2018 en in de periode 2019–2022 ontwikkelt, en in gelijke mate meegroeit met de voorraad

Datum 3 mei 2017

(d.w.z. dat het aandeel kernvoorraad binnen de sociale voorraad minimaal gelijk blijft). Deze ontwikkeling graag weergeven in tabel 1a.

In tabel 1c graag de ontwikkeling van de onzelfstandige eenheden aangegeven.

- Actualisatie productieprogramma:

Afgesproken is dat gemeente en corporaties het voorgenomen productieprogramma jaarlijks tegen het licht houden. Via de werkwijze met de groslijst sociale woningbouw, worden projecten toegevoegd aan het productieprogramma, zodra deze een harde planstatus hebben verkregen. Aan de hand van de actuele stand van zaken van de projecten, de situatie in de wijk, de vraag van bewoners, de economische situatie, de financiële mogelijkheden van de corporaties en eventuele nieuwe beleidsontwikkelingen, kan het productieprogramma geactualiseerd worden.

In tabel 1e is voor het gemak het met de gemeente afgestemde productieprogramma uit de laatste afspraken 2017–2020 opgenomen.

Ik vraag u:

1. Dit productieprogramma zo specifiek mogelijk op alle categorieën te controleren en aan te vullen met de nieuwe jaren.
2. Alleen die projecten en woningen te noemen die in 2018, 2019, 2020, 2021 en 2022 daadwerkelijk gaan opleveren. Woningen die in 2017 gaan opleveren dus niet opnemen in dit overzicht.
3. Bijzondere aandacht te geven aan de relatie tussen de ontwikkeling van de woningvoorraad (tabel 1a, deel nieuwbouw) en het productieprogramma (tabel 1e).
4. Aandacht te hebben voor de vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen.
5. Om ook inzet te plegen op het toevoegen van sociale huurwoningen middels transformatie. Deze manier van toevoegen kent een relatief korte doorlooptijd en vindt in Utrecht, vergeleken met andere steden, nog maar weinig plaats.

Duurzaamheid:

- In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat Mitros in 2024 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en de 1,4 ligt. Ik vraag u om uw inzet daarop te maximaliseren en het jaar zoveel als mogelijk te vervroegen naar 2020.
- Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal. Graag zien wij dit doel terug in het bod.
- Ambitie van de gemeente Utrecht is om alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen in de pilot Overvecht-Noord. Hoe concreet zijn de plannen voor nieuwbouw en renovatie op dit punt?
- Daarnaast verneem ik graag wat uw concrete planning is om het uiteindelijke doel, energieneutraal in 2030 in de voorraad, te realiseren.

Datum 3 mei 2017

- Ik zou graag, in samenwerking met bijvoorbeeld Stedin, een verkenning en/of pilot gestart willen zien naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter.

Overige:

- Woonzorginitiatieven

In de prestatieafspraken 2016–2019 zijn woonzorginitiatieven benoemd; daarover zouden later aanvullende afspraken worden opgenomen. Tot nu toe heeft dit niet geleid tot zicht op een realisatie van een woonzorgcomplex. Ik zie in uw bod graag terug of u bereid bent om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren.

- Kwetsbare jongeren

In het Actieplan sociale woningbouw (eind 2016) zijn kwetsbare jongeren (18–23 jaar) als aparte doelgroep opgenomen. Deze jongeren maken op eigen kracht weinig tot geen kans op het vinden van geschikte woonruimte. Ik vraag de corporaties dan ook om in 2018 in totaal circa 75 plaatsen (kamers of kleine zelfstandige woningen onder de kwaliteitskortingsgrens) voor deze jongeren vrij te maken. Graag zie ik in het bod terug wat uw bijdrage hieraan kan zijn.

- Jongerencontracten

In de woonvisie is aangegeven dat de sociale huurwoningvoorraad beter beschikbaar moet komen voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. Dat betekent onder meer dat het 'goedkope scheefwonen' beperkt moet worden. Sinds het van kracht worden van de Wet Doorstroming Huurwoningmarkt, op 1 juli 2016, zijn er meer mogelijkheden om huurwoningen op tijdelijke basis te verhuren via het "doelgroepencontract", bijvoorbeeld via het Jongerencontract. Utrecht kent relatief veel studenten, die na hun afstuderen een verdere inkomensgroei kunnen gaan doormaken. Corporaties zouden maatwerk kunnen leveren voor huurders die na 5 jaar toch nog steeds een laag inkomen hebben, aangezien de corporatie niet verplicht is om de huur op te zeggen. Ik verzoek u dan ook om dit instrument in te zetten en op te nemen in het bod.

- Woningen voor gezinnen met gehandicapte kinderen

De gemeente ontvangt signalen dat er een tekort is aan rolstoelwoningen, met name voor grotere gezinnen. Ik zie dan ook graag in uw bod terug hoe u aanbod van deze woningen denkt te verhogen. Dat kan door 1) aanpassingen 2) nieuwbouw 3) bij nieuwe verhuringen van rolstoelwoningen tijdelijke huurcontracten aan te bieden die mogen worden ontbonden op het moment dat er niemand meer woont die in een rolstoel zit.

- Vraag naar eengezinswoningen

Eerder hebben corporaties aangegeven dat er een overschot is aan grotere woningen en eengezinswoningen. Uit het advies van de werkgroep woningmarkt (zoals besproken op de stuurgroep huren van 12 april), lijkt er nu eerder sprake van een tekort. Ik zie graag in het bod terug wat de visie van de corporatie daarop is, inclusief een onderbouwing.

- Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen graag het Politiekeurmerk Veilig Wonen toepassen.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 3 mei 2017

Ik ga naar aanleiding van uw aanbod met u en de huurdersorganisatie in gesprek om vraag en aanbod nader toe te lichten. Ik nodig u uit in dit gesprek aan te geven wat u van de gemeente verwacht nodig te hebben bij het realiseren van de gevraagde prestaties.

Uit die gesprekken zullen punten naar voren komen waarover wij verder in onderhandeling gaan. Dit zal leiden tot een akkoord dat wij bij de stuurgroep huren van 29 november 2017 gezamenlijk vast willen stellen.

Ik ontvang uw aanbod graag uiterlijk 1 juli 2017. Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Paulus Jansen

cc. Huurdersorganisatie HNM

Bijlage 1: tabel 1abcd voorraad – UITVRAAG

Bijlage 2: tabel 1e productieprogramma – UITVRAAG

Tweede ambtelijk gesprek over prestatieafspraken met Portaal

Datum: 22 augustus 2017

Aanwezig:

Portaal: [REDACTED]

Bewonersorganisatie:

Gemeente: [REDACTED], [REDACTED], voor duurzaamheid [REDACTED] en voor ondersteuning [REDACTED]

Huiswerk:

Gemeente:

Transformatie: Portaal: sociale huurwoning en markt. Een lagere huur is niet gelijkwaardig aan sociale huur. Aanbieding niet via het reguliere aanbodsysteem, kwalitatief zijn er ook verschillen (oppervlakte).

Inzet WMO: naast financiering uit de WMO, voegt een corporatie ook financiële middelen toe. Portaal opnemen in het overleg met WMO. Procesafpraak moet gemaakt worden.

Portaal: in Nieuwegein worden WMO middelen collectief ingezet (complex gewijs opplussen). [REDACTED] en [REDACTED] zijn contactpersonen.

[REDACTED]: het Vierde Huis heeft een analyse gemaakt. Een deel daarvan is beschikbaar. Nu 59 aanvragen, 19 alleenstaanden, 11 2 persoonshuishoudens, ca. 30 op de wachtlijst voor egw. Suggestie, de doorstroomsnelheid opnemen in de analyse.

Portaal:

Voorraad: nu is een behoudende doorrekening gemaakt. De Kernvoorraad blijft gelijk. Redenen waarom de kernvoorraad niet stijgt: – aftoppingsgrens; –sloop; –nieuwbouw; –inkomensafhankelijke huurverhoging; –passend toewijzen (grootste oorzaak),

Productietabel: levensloopgeschikt: 2019 3 projecten gericht op toegankelijkheid

Zonnepanelen: cijfers zijn nog niet beken, worden doorgegeven zodra ze beschikbaar zijn.

Jongerencontracten: 13/14 september bijeenkomst landelijke bewonersorganisaties (van Portaal), daarna moet nog besluitvorming plaatsvinden. 15 sept. Is er nog geen definitief standpunt bekend. Bewonersorganisatie is van mening dat jongeren zonder vast contract wel een reële kans op een nieuwe woning moet worden gegeven.

Financiële info: bij de huurdersorganisatie is bekend dat er ruimte is. Er is weinig productie dus het geld blijft staan.

Groslijst:

Secundaire doelgroep: goed monitoren. Volgend jaar monitoring gebruiken.

Onrechtmatige bewoning: uitwisseling gemeente–corporatie (handhaving + Portaal) is een goede samenwerking. In het kader van de nieuwe privacy wetgeving is er wel behoefte om er (met de gemeente) over te praten.

Investeringsimpuls: in stedelijke afspraak vastleggen. Gemeente doet voorzet via de Stuurgroep.

Duurzaamheid;

Nom is afhankelijk van: technische mogelijkheid, in hoogbouw moeilijk te realiseren.

Bloemenbuurt: vooroorlogs, voor energie maatregelen eerst de basis op orde (het casco), dat is al duur. Daarna zal het lang duren voor er weer een investeringsronde komt.

Nieuwbouw op A+ (beng).

Voor meer info wordt [REDACTED] benaderd [REDACTED].

Oudegeinlaan: ontwikkelingsfase is voorbereiding (nu sloop). Getallen worden nog gecheckt.

Circulariteit: niet bij Portaal, zit in de visie die uitgewerkt wordt.

Bespreekpunten bestuurlijk overleg:

- Kernvoorraad;
- Statushouders;
- Thema duurzaamheid;
- Jongerencontracten.

Rondvraag:

Bij nieuwbouwprojecten is uitgangspunt de kernvoorraad. Financiële bijdrage speelt minder een rol.

Portaal kent een groter aandeel scheefwoners (20%).

Restgroen: St. Maartendreef, prijs van restgroen is tarief snippergroen; Bangkokdreef, prijs van snippergroen is grondprijsbeleid. Gemeente zoekt de reden uit.

Huurkorting: Autoriteit Wonen onderzoekt nog n.a.v. geval Zeeuwland.

Bespreking bod Portaal, bestuurlijk overleg 15 september 2017

Uitvraag	Bod corporatie	Reactie gemeente in ambtelijke overleggen + aanvullende informatie
Participatie		
De gemeente verwacht dat Portaal bij het opstellen van het bod volgens haar huurdersorganisatie betreft.	Met onze Huurdersraad hebben wij op 16 mei 2017 overleg gevoerd over de inhoud van het activiteitenoverzicht. De input van onze huurdersorganisatie is meegenomen in dit activiteitenoverzicht.	Akkoord.
Betaalbaarheid		
In 2018 een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep	<p>De huurverhoging voor de doelgroep is de komende jaren inflatievolgend. Over de exacte hoogte van de huurverhoging voeren we jaarlijks overleg met de huurdersorganisaties. Op basis van de uitkomst van dit overleg kunnen we een uitspraak doen over de huurverhoging.</p> <p>Een overzicht van de inzet op de door te voeren huuraanpassingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en de inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen we op dit moment derhalve niet geven. Dat geldt ook voor de verwachte stijging van de totale gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld.</p> <p>Portaal stuurt sterk op de betaalbaarheid van de woningvoorraad. We zorgen er voor dat minimaal 65% van de totale voorraad valt in de categorie goedkoop en betaalbaar, dus tot de 2e aftoppingsgrens (€635,05). Maximaal 35% van onze voorraad valt in de categorie sociaal duur (€635,05 t/m €710,68). Door onze werkwijze bij passend toewijzen zorgen we ervoor dat alle huurtoeslaggerechtigden die met ingang van 1 januari 2016</p>	<p>Akkoord.</p> <p>Ambtelijk is aangegeven dat aan het begin van het jaar de gesprekken hierover met de huurders starten en dat voor 1 maart 2018 de gemeente geïnformeerd wordt over de uitkomst.</p> <p>Akkoord. Ter verduidelijking, Portaal zet dus t.a.v. de passendheidstoets de volle 100% in i.p.v. de wettelijke 95%.</p>

	bij Portaal zijn gaan huren altijd een woning onder de voor hen geldende aftoppingsgrens krijgen waardoor het percentage goedkope en betaalbare woningen nog hoger zal uitvallen.																
Een overzicht van de (inzet op) door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en of u inkomensafhankelijke huurverhogingen zult gaan toepassen. Daarnaast ook graag opnemen wat de stijging zal zijn van de totale gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld. Mocht deze definitie er toe leiden dat het effect van de pilot huurmatiging niet mag worden gerekend, dat daarnaast graag ook de stijging van de gemiddelde huursom opnemen inclusief het effect van huurmatiging.	<p>Voor de drie inkomensgroepen ziet de huuraanpassing per 1 juli 2017 er als volgt uit:</p> <table><tr><th>Bruto huishoudinkomen</th><th></th><th>Wettelijk maximale verhoging</th><th>Huurverhoging bij Portaal</th></tr><tr><td>lager dan €40.349 per jaar</td><td></td><td>2,8 %</td><td>0,3 %</td></tr><tr><td rowspan="2">hoger dan €40.349 per jaar</td><td>Huur < 635,05</td><td>4,3 %</td><td>4,3 %</td></tr><tr><td>Huur > 635,05</td><td>4,3 %</td><td>2,3 %</td></tr></table>	Bruto huishoudinkomen		Wettelijk maximale verhoging	Huurverhoging bij Portaal	lager dan €40.349 per jaar		2,8 %	0,3 %	hoger dan €40.349 per jaar	Huur < 635,05	4,3 %	4,3 %	Huur > 635,05	4,3 %	2,3 %	<p>Akkoord.</p> <p>De huurverhogingen worden in het begin van elk jaar besproken met de huurders. Uiterlijk 1 maart of 1 april van elk jaar zal de gemeente hierover geïnformeerd worden.</p>
Bruto huishoudinkomen		Wettelijk maximale verhoging	Huurverhoging bij Portaal														
lager dan €40.349 per jaar		2,8 %	0,3 %														
hoger dan €40.349 per jaar	Huur < 635,05	4,3 %	4,3 %														
	Huur > 635,05	4,3 %	2,3 %														
Dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden woningen sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden woningen onder de eerste aftoppingsgrens ligt.	Met passend toewijzen bestendigen we de afspraak dat ook in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zit.	Akkoord.															
Beschikbaarheid: voorraadontwikkeling																	
Uit de prestatieafspraken 2017-2020 blijkt dat de kernvoorraad (huren tot de 2e aftoppingsgrens) nog onvoldoende meegroeit met de groei van de sociale voorraad. Graag zie ik in het bod van de corporaties terug hoe de omvang en het aandeel van de kernvoorraad in 2018 en in de periode 2019-2022 ontwikkelt, en in gelijke mate meegroeit met de voorraad (d.w.z. dat het aandeel kernvoorraad binnen de sociale voorraad minimaal gelijk blijft). Deze ontwikkeling graag weergeven in tabel 1a.	<p>Zie tabel 1a ontwikkeling sociale voorraad.</p> <p>Mocht nieuwbouw stagneren, zullen wij een deel van onze niet-DAEB woningen bij mutatie sociaal verhuren.</p>	<p>Na het ambtelijke overleg zijn her en der de cijfers verbeterd en toegelicht.</p> <p>De kernvoorraad stijgt eerst licht maar komt in 2022 uiteindelijk op hetzelfde niveau uit als in 2018. Wel is het vertrekpunt van de omvang van de kernvoorraad een stuk lager dan in de oude afspraken. De sociale voorraad neemt in 2018 t/m 2022 toe met ruim 400 woningen. Deze groei is hoger dan in de vorige prestatieafspraken (2017–</p>															

	<p>Omdat het toevoegen van woningen Portaalbreed trager verloopt dan wij hebben gepland, is onze investeringsbehoefte lager en vervalt de noodzaak om te verkopen. Wij hebben daarom van medio 2016 t/m eind 2017 de verkopen van de sociale huurwoningen stilgelegd (tenzij er redenen waren om wel te verkopen, o.a. afspraken met VVE-besturen om in hun complex te blijven verkopen). Ieder jaar overweegt Portaal opnieuw de verkoopstop. We willen graag met de gemeente en Huurdersraad in gesprek over het voortzetten van de verkoopstop in 2018. Dit is nog niet in de tabel verwerkt.</p> <p>Tegelijkertijd is het belangrijk voor de middeninkomens (die niet altijd kunnen kopen) dat er geliberaliseerde woningen beschikbaar zijn.</p>	<p>2021). <i>Constatering na ambtelijk overleggen: mogelijk effect liberalisatie staat nog niet in voorraadtabel (-77 in totaal)</i></p> <p>Portaal heeft toegelicht waarom kernvoorraad niet groeit: gecombineerd effect van verschillende maatregelen (sloop, passend toewijzen etc.)</p> <p>Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen staat ook de gemeente behoudend t.a.v. het verkoopprogramma.</p> <p>De huurdersraad (en Portaal) geven aan dat er in de uitvraag veel nadruk wordt gelegd op de primaire doelgroep, die expliciet enkele keren genoemd wordt en, daaraan gerelateerd, op de kernvoorraad. Dit grote verschil in nadruk tussen primaire en secundaire doelgroep wordt niet gedeeld. Ambtelijk is al aangegeven om deze groep beter te monitoren: slaagkansen, woonquotes.</p>
In tabel 1c graag de ontwikkeling van onzelfstandige eenheden aangeven.	Zie tabel 1c ontwikkeling voorraad onzelfstandige eenheden Portaal	Akkoord

Beschikbaarheid: actualisatie productieprogramma		
<p>Afgesproken is dat gemeente en corporaties het voorgenomen productieprogramma jaarlijks tegen het licht houden. Via de werkwijze met de groslijst sociale woningbouw, worden projecten toegevoegd aan het productieprogramma, zodra deze een harde planstatus hebben verkregen. Aan de hand van de actuele stand van zaken van de projecten, de situatie in de wijk, de vraag van bewoners, de economische situatie, de financiële mogelijkheden van de corporaties en eventuele beleidsontwikkelingen kan het productieprogramma geactualiseerd worden.</p> <p>Verder:</p> <p><input type="checkbox"/> Bijzondere aandacht voor de vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen</p> <p><input type="checkbox"/> Inzet toevoegen sociale huurwoningen</p>	<p>Zie bijlage 1e productieprogramma Portaal.</p> <p>Belangrijkste uitgangspunten voor 2018 zijn:</p> <p><input type="checkbox"/> Onze doelgroep verschuift steeds meer van gezinnen naar één- en tweepersoonshuishoudens, waarvan een groot deel uit senioren bestaat</p> <p><input type="checkbox"/> In de portefeuille zetten we daarom in op een groei van het aantal appartementen met lift</p> <p><input type="checkbox"/> Om dit te realiseren zijn we op zoek naar locaties waar we nieuwe sociale huur woningen; met name appartementen, kunnen realiseren</p> <p>De gemeente heeft ons inziens ruim voldoende mogelijkheden om te sturen op het te realiseren programma in de stad maar laat hier nog te veel kansen liggen. Ook in gebieden waar de gemeente zelf de grondexploitatie voert en volledig aan het stuur zit, blijft het sociaal programma ver achter bij het streven. Leidsche Rijn is als wijk met het kleinste aandeel sociale huurwoningen in de stad hiervan het meest in het oog springende voorbeeld. Wij verwachten van de gemeente Utrecht een meer actieve houding op het gebied van het grondbeleid en het reserveren van locaties voor sociale huur.</p> <p>In Utrecht is de transformatie van kantoren naar woningen met ambitie ter hand genomen. Binnen de gemeente is hier ook ambtelijke capaciteit voor gereserveerd. Het is echter zo dat dit vanuit de gemeente nog geen enkele keer tot een aanbod van een geschikte kantoorlocatie heeft geleid. Dit vinden wij zeer teleurstellend. De kantoren die door marktpartijen worden getransformeerd bevatten woonproducten die niet als duurzaam sociaal kunnen worden aangemerkt. Hierdoor is het voor corporatie vrijwel onmogelijk om op de vrije markt in Utrecht kantoren ter transformatie te verwerven. Wij vragen van de gemeente een grotere inspanning om ook in het sociale segment kantoortransformatie mogelijk te maken.</p> <p>Daarnaast zien we dat marktpartijen in Utrecht actief zijn in het realiseren van woningen onder de €710. Het gaat om veelal kleine woonunits die voor een periode van minimaal 10 jaar sociaal worden verhuurd. Wij beschouwen deze woonproducten niet als volwaardige sociale huurwoningen en we vragen van de</p>	<p>Zie bijlage 1e productieprogramma Portaal.</p> <p>Op verzoek zijn energieprestaties er aan toegevoegd.</p> <p>Dit onderwerp (locaties) staat ook in de STUW-brief; inhoudelijke reactie via stuurgroep en evt. stedelijke afspraken. In ambtelijke gesprekken is aangegeven dat per locatie de gemeente bekijkt welk % sociale huur gewenst is op die specifieke locatie.</p> <p>T.a.v . transformatie heeft gemeente aangegeven geen projecten in de etalage te hebben. Als corporaties ergens een kans zien, neem dan contact op met de programmanager transformatie (Ruud Nijveld). Afspraak dat hij zijn werkwijze toelicht in een overleg met de corporaties omtrent groslijst.</p> <p>Dit onderwerp (sociale huur marktpartijen)</p>

	<p>gemeente deze locaties te reserveren voor de corporaties die in Utrecht actief zijn.</p> <p>De gemeente heeft vorig jaar een nieuwe Ruimtelijke Strategie vastgesteld waarbij er gestreefd wordt naar gezonde verstedelijking en meer binnenstedelijke verdichting. Het is echter zo dat het grondbeleid van de gemeente deze strategie op een aantal terreinen ernstig frustreert. Verdichting op eigen locaties wordt financieel welhaast onmogelijk gemaakt omdat er per woning een volledige grondprijs wordt doorberekend terwijl alle herontwikkelingskosten (uitplaatsing, sloop, bouwrijp maken etc.) ook voor de ontwikkelende partij (corporatie) zijn. Dit ontmoedigt binnenstedelijke verdichting waardoor er mooie kansen blijven liggen om woningen toe te voegen. Wij vragen van de gemeente om het grondbeleid op dit punt in lijn te brengen met de ruimtelijke strategie.</p> <p>Ook het huidige parkeerbeleid van de gemeente Utrecht draagt niet bij aan het realiseren van de ruimtelijke strategie. Op locaties dichtbij het centrum leidt de geldende parkeernorm tot het realiseren van minder woningen dan mogelijk en wenselijke zou zijn omdat er veel ruimte moet worden gereserveerd voor (te veel) parkeerplaatsen. Wij vragen van de gemeente hier meer flexibiliteit.</p> <p>Portaal hecht zeer aan een goede en intensieve samenwerkingsrelatie met de gemeente Utrecht zodat er vaart gemaakt kan worden met het realiseren van onze gezamenlijke</p>	<p>komt bij alle corporaties terug; inhoudelijke reactie via stuurgroep en evt. stedelijke afspraken. In ambtelijke gesprekken is aangegeven dat 'sociale huur door marktpartijen' een actueel vraagstuk is en dat de gemeentelijke inzet is om daar een gelijk speelveld voor te creëren.</p> <p>Dit onderwerp komt bij de andere corporaties terug; inhoudelijke reactie via stuurgroep en evt. stedelijke afspraken. Ambtelijk is aangegeven dat hier eind 2016 en in 2017 al eerder over gesproken is. O.a. dat er bij bouwen boven een bepaalde hoogte (bouwlagen) maatwerk zou worden toegepast; dat is echter nog niet het geval geweest.</p> <p>Dit onderwerp komt bij alle corporaties terug; inhoudelijke reactie via stuurgroep. Ambtelijk is aangegeven dat er al zeker flexibiliteit zit in parkeerbeleid: max. 30% afwijking als er aanvullende vervoersconcepten gerealiseerd worden en extra stallingsruimte voor fietsen. En dat per project altijd al bekeken wordt of er maatwerk nodig is (denk aan Merwedekanaalzone).</p> <p>Inmiddels is voorgesteld om 2 x per jaar een overleg in te plannen met Directeur Stedelijke Ontwikkeling; voor het najaar zijn</p>
--	--	--

	ambities voor de stad. Daar hoort wat ons betreft ook een efficiënte bilaterale overlegstructuur bij zodat kwesties in projecten snel kunnen worden opgelost.	deze al gepland. Wel is de lijn dat issues op projectniveau eerst zoveel mogelijk met de ruimtelijke regisseurs worden opgepakt.
Duurzaamheid		
In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat Portaal in 2020 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en 1,4 ligt. Ik ga ervan uit dat uw inzet daarop maximaliseert en het jaar zoveel als mogelijk te vervroegen naar 2020.	<p>Met het oog op duurzaamheid en energiebesparing gaan we voor onze portefeuille uit van gemiddeld een energie-index (EI) van 1,36 (voorheen label B) in 2020. Dit bereiken we door onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Sommige woningen houden een F- of G-label (EI>2,4), simpelweg omdat de kosten van verbetering niet opwegen tegen de voordelen. Dit blijft een (gerichte) uitzondering.</p> <p>In totaal worden 2.400 woningen verduurzaamd tot en met 2022.</p> <p>Ons uitgangspunt is een optimum tussen investering, verbetering van de energieprestatie en betaalbaarheid voor de huurder. Naast het verduurzamen van de woningen wordt, indien technisch noodzakelijk, het interieur van de woningen vervangen. In het gesprek met bewoners houden wij rekening met de werkelijke besparing. Energiebesparing en woningverbetering zien wij niet los van de betaalbaarheid voor de huurders.</p>	<p>Akkoord.</p> <p>In bod wordt gewezen op risico dat draagvlak bij bewoners soms kan ontbreken bij de aanpak van complexen. Maar ook is aangegeven dat op het moment dat deze ambitie in gevaar komt, er naar andere oplossingen wordt gezocht waar Portaal dan extra middelen voor willen inzetten.</p>
Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal. Graag zien wij dit doel terug in het bod.	<p>Bij de nieuwbouw onderzoeken we standaard de mogelijkheden voor realisatie van het nul op de meter concept. Hetzelfde geldt voor renovaties. De haalbaarheid staat op voorhand niet vast. Het ontbreekt bij de gestapelde bouw nog aan een voldoende uitontwikkeld concept.</p> <p>Portaal heeft in de meerjarenbegroting 800 woningen gelabeld voor Stroomversnelling. Dit betreft allemaal woningen van 3,5 hoog flats in Overvecht. Momenteel wordt voor het complex Kwangodreef e.o. (110 woningen) een concept ontwikkeld. Zo mogelijk kunnen we daarover in september berichten.</p>	<p>In de gesprekken is aangegeven om productielijst aan te vullen met informatie t.a.v. prestatie op gebied van duurzaamheid. Dat is inmiddels gebeurd, zie het productieoverzicht.</p> <p>Veel NOM/A+ bij renovatie.</p>
Ambitie van de gemeente Utrecht is om alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen in de pilot Overvecht-Noord. Hoe concreet zijn de plannen voor nieuwbouw en renovatie op dit punt?	Portaal participeert in de werkgroep Aardgasleidingenvrij, samen met Gemeente, Eneco, Stedin, woningcorporaties en bewonersvertegenwoordigingen. Voor Overvecht-Noord wordt een plan van aanpak ontwikkeld. In dat kader heeft Portaal het huidige renovatieproject Bangkokdreef (116 woningen)	Akkoord.

	aangewezen als pilot om in overleg met bewoners aardgasvrij te realiseren.	
Daarnaast verneem ik graag wat uw concrete planning is om het uiteindelijke doel energieneutraal in 2030 in de voorraad te realiseren.	<p>Portaal oriënteert zich momenteel op een actualisering van het duurzaamheidsbeleid. Het huidige beleid is vooral gebaseerd op energiebesparing en betaalbaarheid. We bereiden ons voor om medio 2018 een nieuw beleid te hebben waarin de doelstellingen omtrent energieneutraliteit, CO2-vrij en circulair bouwen aangegeven worden. Op dit moment werken we diverse scenario's uit om inzicht te krijgen omtrent de haalbaarheid en programmatische uitwerking.</p> <p>De Utrechtse woningcorporaties zien de weg naar energieneutraliteit als een complexe en gezamenlijke opgave van woningcorporaties, netbeheerders en netexploitanten, de gemeente en bewoners. De gemeentelijke doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn, zien wij als erg hoog gegrepen. De doelstelling vergt hoge investeringen en vervroegd afschrijven van kapitaal, bij verschillende partijen. Het is ons inziens eerst en vooral noodzakelijk investeringen en desinvesteringen goed op elkaar af te stemmen, aangezien het om veel geld gaat. Vanwege de nauwe samenhang tussen energie infrastructuur, installaties en isolatieniveau van de woning, hebben de corporaties behoefte aan inzicht hoe de energie infrastructuur er in de toekomst uit ziet. Een blauwdruk op korte termijn is uiteraard onmogelijk, maar een in de tijd oplopende mate van inzicht in de energie infrastructuur zou buitengewoon behulpzaam zijn om investeringen op elkaar af te stemmen. Om deze reden doen de STUW-corporaties een inventariserend onderzoek naar de investeringsprogramma's op hoofdlijnen van Stedin (gas en elektra), Eneco (warmtenet) en henzelf, op buurtniveau, samen met de genoemde partijen. Daarbij kan ook het programma van onderhoud en renovatie van het rioleringsstelsel worden betrokken. Doel daarvan is inzicht te krijgen in hoe de investeringsmomenten van de verschillende organisaties zich tot elkaar verhouden. Bij alle partijen gaat het om kapitaalgoederen, die over vele jaren worden afgeschreven. De investeringsmomenten zijn daarom van cruciaal economisch belang. Dit onderzoek is de belangrijke stap op de weg/route naar energieneutraal. Naast deze inventarisatie zijn de corporaties en energieproducenten elk voor zich en soms samen bezig met experimenten en pilots om uit te vinden wat werkt en wat niet. Wat de condities zijn waaronder technieken kunnen werken,</p>	In gesprekken is aangegeven dat het werken met scenario's bij dit vraagstuk handig zou zijn: wat zijn de investeringen en consequenties (uitvoeringstechnisch) als 2030 het streven is? En wat is het maximaal haalbare, zonder dat daarbij automatisch het jaar 2050 wordt genoemd?

	wanneer ze rendabel zijn en hoe er draagvlak gevonden kan worden voor de toepassing.	
Ik zou graag, in samenwerking met bijvoorbeeld Stedin, een verkenning en/of pilot gestart willen zien naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter		
Overige		
In de prestatieafspraken 2016-2019 zijn woonzorginitiatieven genoemd, daarover zouden later aanvullende afspraken worden opgenomen. Tot nu toe heeft dit niet geleid tot zicht op een realisatie van een woonzorgcomplex. Ik zie in uw bod graag terug of u bereid bent om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren.		
In het Actieplan sociale woningbouw (eind 2016) zijn kwetsbare jongeren (18-23 jaar) als aparte doelgroep opgenomen. Deze jongeren maken op eigen kracht weinig tot geen kans op het vinden van geschikte woonruimte. Ik vraag de corporaties dan ook om in 2018 in totaal circa 75 plaatsen (kamers of kleine zelfstandige woonruimte onder de kwaliteitskortingsgrens) voor deze jongeren vrij te maken. Graag zie ik in het bod terug wat u bijdrage hieraan kan zijn.	Portaal realiseert 10 woningen voor deze doelgroep in Places2BU. Verder zijn wij bereid tot nader onderzoek voor de realisatie van dit aanbod bij een duidelijke vraag vanuit de begeleidende instelling. Wij verwachten van de gemeente een makel en coördinatierol in relatie tot de vraag.	<p>Alle corporaties hebben aangegeven in principe daarvoor woningen beschikbaar te stellen. Voorstel is dat het Vierde Huis, Beter Wonen en de gemeente met een voorstel komen voor verder afstemming en dat binnen de STUW een verdeling/werkwijze kan worden afgesproken voor de 75 woningen in 2018.</p> <p>De genoemde 10 woningen zijn overigens gerealiseerd in 2017.</p>

<p>In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente wil dat de sociale huurwoningvoorraad beter beschikbaar komt voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. Dat betekent onder meer dat het ‘goedkope scheefwonen’ beperkt moet worden. Sinds het van kracht worden van de Wet Doorstroming Huurwoningmarkt op 1 juli 2016 zijn er meer mogelijkheden om huurwoningen op tijdelijke basis te verhuren via het “doelgroepencontract”: Utrecht kent relatief veel studenten, die na hun afstuderen een verdere inkomensgroei kunnen gaan doormaken. Corporaties zouden maatwerk kunnen leveren voor huurders die na vijf jaar toch nog steeds een laag inkomen hebben, aangezien de corporatie niet verplicht is om de huur op te zeggen. Ik verzoek u dan ook om dit instrument van jongerencontracten in te zetten en op te nemen in het bod.</p>	<p>De inzet van jongerencontracten is een onderwerp van gesprek met de huurdersvertegenwoordigers binnen Portaal, waaronder de Huurdersraad.</p>	<p>Portaal geeft aan, net als de overige corporaties, een onderbouwing van de omvang van het probleem te missen.</p> <p>Huurdersraad geeft aan dit nog besproken moet worden in een werkgroep; bij bestuurlijk overleg op 15/09 meer duidelijkheid over hun standpunt.</p>
<p>De gemeenten ontvangt signalen dat er een tekort is aan rolstoelwoningen voor gezinnen. Ik zie dan ook graag in uw bod terug hoe aanbod van deze woningen denkt te verhogen. Dat kan door 1) aanpassing 2) nieuwbouw 3) bij nieuwe verhuringen van rolstoelwoningen tijdelijke huurcontracten aan te bieden die mogen worden ontbonden op het moment dat er niemand meer woont die in een rolstoel zit.</p>	<p>Portaal is bereid te onderzoeken het aanbod te verhogen, maar willen wel graag een afspraak maken om de (ontwikkeling) van de vraag van deze specifieke groep goed in beeld te brengen.</p>	<p>Gemeente heeft inmiddels op verzoek van de corporaties uitgezocht hoe groot de vraag is en hoe deze verdeeld is over de wijken.</p>
<p>Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen graag het PKVW toepassen</p>	<p>Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen past Portaal het Politiekeurmerk Veilig Wonen toepassen. Wij stellen voor de monitoring te koppelen aan de productie.</p>	<p>Akkoord</p>
<p>Eengezinswoningen</p>	<p>Wij constateren dat de bouw van eengezinswoningen relatief duur is en de focus van de vraag ligt op kleine appartementen en gestapelde bouw. Deze richting en focus past binnen onze portefeuillestrategie en lange termijn visie op de ontwikkeling van de sociale</p>	<p>Akkoord. Doel van de uitvraag op dat punt was om de vraag naar eengezinswoningen niet uit het oog te verliezen en was meer als een signaal bedoeld.</p>

	woningvoorraad. De lijn is het stimuleren van doorstroming en behoud van de voorraad eengezinswoningen binnen de bestaande voorraad en nieuwbouw van appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Wij hechten er bovendien waarde aan de vraagontwikkeling regionaal te bezien en tekorten naar bijvoorbeeld eengezinswoningen meer regionaal op te lossen, passend ook in niet stedelijke woonmilieus.	
Aanvullend op de uitvraag/vragen aan de gemeente		
Onderwerp	In bod PORTAAL	
Statushouders	<p>De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Tevens zorgt de gemeente voor informatie over de aantallen statushouders, aanvullende begeleiding en het creëren van draagvlak onder haar burgers. Portaal is bereid naar rato van haar marktaandeel haar verantwoordelijkheid te nemen in het exploiteren en beheren van complexen voor de huisvesting van groepen statushouders. Portaal heeft een projectmanager transformatie aangesteld die projecten aanjaagt en mede tot uitvoering brengt. De gemeente spant zich in om ook andere oplossingen (dan huisvesting via corporaties) te vinden voor het huisvesten van vergunninghouders.</p> <p>Gemeente en Portaal werken door middel van het toepassen van 'directe bemiddeling' samen aan het door de gemeente behalen van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.</p> <p>Echter, het huidige woningaanbod sluit in een groot aantal</p>	<p>Dit deel betreft een beschrijving van de huidige werkwijze. T.a.v. de inspanningen voor het vinden van andere oplossingen voor huisvesting merkt gemeente op dat zij hierin vooral een faciliterende rol heeft; dus niet zelf bezit zal gaan verwerven.</p>

	<p>gevallen niet aan bij de huishoudgrootte van de te bemiddelen statushouders. Om toch de taakstelling te kunnen behalen, staat Portaal open voor tijdelijke oplossingen. Met name voor de grote groep alleenstaande statushouders. Portaal wil gelijktijdig ook werken aan permanente oplossingen, aangezien de behoefte aan huisvesting –naar het zich laat aanzien– ook een permanent karakter heeft. Bij het realiseren van extra huisvesting op korte termijn, verwacht Portaal een gezamenlijke inspanning om de (kosten voor) extra dienstverlening en/of investeringen te delen. Onze referentie is de reguliere nieuwbouw.</p>	
Bijzondere doelgroepen	<p>Door de transitie in het sociale domein neemt de extramuralisatie van met name de GGZ-sector en de jeugdzorg toe. Portaal wil naar rato van haar marktaandeel deze groepen huisvesten.</p> <p>Portaal wil op gemeentelijk niveau met de andere corporaties afspreken hoe we gezamenlijk de huisvesting van deze groepen vormgeven.</p> <p>Portaal is verantwoordelijk voor betaalbare huisvesting en de gemeente is verantwoordelijk voor opdracht en financiering van partijen voor het leveren van ambulante begeleiding i.h.k.v. WMO.</p> <p>Ook de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang neemt toe. De gemeente neemt de regie om behoefte aan woonruimte te inventariseren die bestaat bij uitstroom uit Maatschappelijke opvang en de extramuralisatie. De gemeente ontplooit en stimuleert andere initiatieven dan die van corporaties.</p>	<p>Grotendeels beschrijving van huidige werkwijze. Via stuurgroep huren is dit al eerder aan de orde gekomen (n.a.v. verdringing). Blijft actueel vraagstuk.</p>
Wijkteams	<p>Portaal wil op wijkniveau samenwerken met de gemeente en andere stakeholders om de sociale infrastructuur te behouden en verbeteren.</p>	<p>Signalen meenemen naar nieuwe aanbesteding buurtteams.</p>

	<p>Vanuit de WMO is de gemeente verantwoordelijk dat de burger ook op wijkniveau toegang heeft tot de juiste informatie, ondersteuning en begeleiding. De gemeente heeft de regie en verantwoordelijkheid voor de sociale infrastructuur op wijkniveau.</p> <p>Daar waar de gemeente de sociale infrastructuur vormgeeft in sociale wijkteams wil Portaal graag samenwerken met deze teams. Portaal wil een signalerende rol vervullen tussen de kwetsbare burger en de sociale wijkteams maar de gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor het binnen redelijke termijn helpen van de kwetsbare burger. Ook wil Portaal een signalerende rol vervullen bij het leveren van onvoldoende ondersteuning door een begeleidende partij. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om deze partij hierop aan te spreken.</p>	
Aanpassing vastgoed: levensloopgeschikt	<p>Door het scheiden van wonen en zorg blijft de groep ouderen langer zelfstandig wonen. Portaal faciliteert het langer zelfstandig wonen door levensloopgeschikte nieuwbouw en het aanpassen van bestaand bezit. Portaal hanteert daarbij de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nieuwbouw: Portaal standaard PvE aangevuld met aantal elementen uit woonkeur nieuwbouw (o.a. drempelloos); – Bestaande bouw: als we bestaande bouw levensloopgeschikt maken, nemen we een aantal aspecten uit woonkeur mee afhankelijk van de technische en financiële mogelijkheden. 	Akkoord. Concrete plannen betreffende verbeteren toegankelijkheid zijn staan onder dit schema *
WMO en doorstroming	<p>We willen mogelijkheden uit de WMO beter benutten; concreet denken we aan het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nieuwbouw- en renovatieplannen afstemmen met de gemeente te weten de afdeling die verantwoordelijk is voor de WMO-budgetten; 	N.a.v. dit signaal (en van andere corporaties) is er contact gezocht met de afdeling binnen MO die hierover gaat. Het betreft daarbij o.a. een aanvulling op de middelen die al vanuit de MO worden

	<ul style="list-style-type: none"> – Afspraken maken om voor de algemene ruimten van een gebouw WMO–budgetten collectief in te zetten (uitgangspunt: verdeling 50%/ 50%); – Afspraken over wanneer doorstroming naar een meer geschikte woning aan de orde mag zijn (wanneer zijn de aanpassingen te kostbaar en is verhuizing een beter alternatief?). 	verstrekt. Afgesproken om die afstemming beter vorm te geven, ook met de andere corporaties. De eerste gesprekken daarover hebben al plaatsgevonden.
Bijzondere woonvormen	<p>Voor mensen met een intensievere of specifiekere zorgvraag realiseren we al jaren beschermde en beschutte woonvormen. Het gaat dan om doelgroepen die zorg ontvangen vanuit de Wet langdurige zorg (WLZ). Portaal wil, onder voorwaarden, maximaal 5% van haar vastgoed inzetten als specifiek zorgvastgoed. Hierbij richten we ons uitsluitend op het wonen. Voor de gemeente Utrecht zijn er geen plannen woonvormen voor specifieke doelgroepen toe te voegen. Indien gewenst staan we open voor nader onderzoek naar de realisatie bij specifiek vastgoed. Daar waar specifiek zorgvastgoed wordt ontmanteld willen we i.s.m. gemeente onderzoeken in hoeverre we dit vastgoed kunnen inzetten voor huisvesting van statushouders of huishoudens met een bijzondere woonvraag in het kader van de extramuralisering. Dit hebben we bijvoorbeeld gedaan bij Tolsteeg. Specifieke plannen voor overige locaties zijn er niet, ook omdat we in de gemeente Utrecht geen specifiek zorgvastgoed meer bezitten.</p>	Bij dat onderzoek zouden partijen als Cosbo en Solgu betrokken kunnen worden.
Onderzoek bezettingsnormen	<p>Portaal voert in 2018 een onderzoek uit naar de relatie tussen de bezettingsnorm en de beschikbaarheid van woningen voor 1 persoonshuishoudens.</p>	Huurdersraad geeft aan tekort te zien aan met name woningen voor eenpersoonshuishoudens in de secundaire doelgroep, komen niet meer aan de bak.
Meerwaardeafdracht	<p>Discussie over verhogend effect van het nieuwe grondbeleid 2016 op de meerwaardeafdracht</p>	Hier is al eerder over gesproken in het najaar van 2016, waar partijen niet tot

		overeenstemming zijn gekomen. Wel dat er bij bouwen boven een bepaalde hoogte (bouwlagen) maatwerk zou worden toegepast; dat is echter nog niet het geval geweest.
--	--	--

*Concrete plannen betreffende verbeteren toegankelijkheid zijn:

Complexnr.	Complexnaam	# won	werkzaamheden	fase
F31-4200002	Boerhaavepl.153-179 doorl	27	toegankelijkheid aanpassingen	Bezig met draagvlak halen
F31-4273427	Cultuurcampus	54	toegankelijkheid aanpassingen	2019
F31-4252791	Bovenpolder 84-240 (808/809)	66	toegankelijkheid aanpassingen	2019
F31-4187708	v.Lawick v. Pabstl 2-160 (807)	82	toegankelijkheid aanpassingen	2019

Afspraken/acties voor gemeente n.a.v. gesprek 13 juli

- Nagaan parkeerbeleid gemeente

In de biedingen is gevraagd om meer flexibiliteit t.a.v. de parkeernormen in Utrecht. De laatste parkeernota komt uit 2013 (Nota stallen en parkeren). Binnen deze collegeperiode is afgesproken om het beleid daarover niet aan te passen (behoudens kleine, meer technische wijzigingen). Wat het nieuwe college in de periode 2018–2022 mogelijk gaat doen is vanzelfsprekend nog niet bekend.

De huidige nota geeft ruimte in flexibiliteit t.a.v. de normen op twee manieren:

- 1) Als er aanvullende vervoersconcepten worden gerealiseerd zoals een deelauto, kan de parkeernorm met 20% verlaagd worden.
- 2) Als er extra stallingsruimte voor fietsen wordt aangebracht, kan de parkeernorm met 10% verlaagd worden.
- 3) Bovenstaande opties kunnen ook gecombineerd worden en dus opgeteld.

Daarnaast is er ruimte om voor bv. bijzondere/grote projecten af te wijken van de normen en om naar alternatieven te zoeken. Dat is niet ondenkbaar bij projecten zoals de Merwedekanaalzone. Corporaties en potentiële bewoners zijn/worden uitgenodigd om daarover mee te denken.

Ter info: in Amsterdam wordt de minimum parkeernorm voor sociale en middeldure huur losgelaten.

Zie: https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/concept_nota_parkeernormen_auto_loos?e=19262377%2F41827620

Het is daar dus aan de verhuurders zelf in hoeverre de parkeerplaatsen worden gerealiseerd (wel een maximum voor alle partijen van 1). Er moeten overigens nog enkele moties/amendementen in de nota worden verwerkt, maar lijn t.a.v. sociale huurwoningen blijft hetzelfde:

<https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/parkeervergunning/nota-parkeernormen/>

- Nagaan ervaringen/mogelijkheden transformatie

De gemeente bezit op dit moment niet te transformeren kantoorruimte. Het laatste grote project was op de Ravellaan, waar Socius 180 kamers voor jongeren heeft gerealiseerd. De Programmamanager Transformatie (Ruud Nijveld) van de gemeente Utrecht probeert vraag en aanbod op de Utrechtse markt bij elkaar te brengen, maar heeft dus geen eigen projecten in de 'etalage' staan. In die zin kunnen corporaties ook zelf actief op zoek gaan naar locaties. Per project zal de gemeente via de procedure van wijziging bestemmingsplan aangeven welk % sociale huur mogelijk gewenst is op die plek. Maar: het is inderdaad daar ook dringen op de Utrechtse markt. Vaak moet er snel beslist worden over een mogelijke aankoop en past speculatief aankopen niet binnen het besluitvormingproces van corporaties.

- [REDACTED] / [REDACTED] probeert iemand van WMO aan te laten schuiven en in ieder geval uit te zoeken hoe afstemming inzet WMO-middelen gaat

Een aantal corporaties hebben aangegeven dat de inzet van WMO-middelen beter op elkaar afgestemd zou moeten worden. Zo zetten corporaties soms een aanvullend budget in. Er zijn op dit moment daarover al gesprekken gestart met de gemeente Utrecht ([REDACTED] van de gemeente, met GroenWest, Mitros en binnenkort met Boex). Het gaat dan vooral om de algemeen gebruikelijke voorzieningen, die niet specifiek bedoeld zijn voor mensen met een beperking en niet (veel) duurder zijn dan de gebruikelijke voorzieningen. Hier zouden we bijvoorbeeld een STUW-brede procesafpraak over kunnen maken.

- [REDACTED] / [REDACTED] gaat via Vierde Huis na hoe match vraag/aanbod woningen geschikt voor gezinnen met gehandicapte kinderen nu verloopt (volgens gemeente is er een wachtlijst, Portaal gaf aan dat 1 match begin dit jaar niet tot stand kwam)

Op maandag 21 augustus vind daar nog een gesprek over plaats; ter plekke zal dit mondeling worden toegelicht.

Afspraken/acties voor Portaal n.a.v. gesprek 13 juli

- Cijfers voorraad: nalopen tabellen met de prijssegmenten incl. uitleg (relatie met aanvangshuren, harde/zachte plannen), toelichten ontwikkeling kernvoorraad. **Ter plekke of eerder via de mail.**
- Cijfers productietabel: per plan toevoegen naar welk label de nieuwbouw en de renovatie gaat; graag daarbij voor 1 representatief nieuwbouwproject toevoegen wat de financiële onderbouwing is om wel/niet tot de laatste stap te komen naar energieneutraal. **Ter plekke of eerder via de mail.**
- Beeld van levensloop geschikt maken bestaande voorraad (planning). **Ter plekke of eerder via de mail.**
- Inzet van zonnepanelen specifieker maken (aantal per jaar); en wat zijn de bedragen die in duurzaamheid geïnvesteerd worden (n.a.v. de tabel met aanpak ruim 2.000 woningen). **Ter plekke of eerder via de mail.**
- Jongerencontract: standpunt zou nog na nader overleg met huurders bepaald worden. **Ter plekke of eerder via de mail.**
- Niet besproken, ben ik vergeten, de financiële informatie. Portaal ontbreekt nog in de IBW2017-berekeningen van het Rijk. Kunnen jullie info geven over de ontwikkelingen van de financiële parameters en de ruimte die jullie hebben? [REDACTED] **heeft aangeboden dit kort ter plekke toe te lichten**

Activiteitenoverzicht van Portaal in de gemeente Utrecht 2018-2022

Inleiding

In dit document beschrijven wij ons Bod voor 2018: hierin is het activiteitenoverzicht van Portaal voor de gemeente Utrecht opgenomen. Dit biedt u een concreet overzicht van onze activiteiten in 2018 en 2019 en een overzicht van onze voornemens voor de jaren 2020 – 2022.

Gezamenlijk met u en met onze huurdersorganisatie willen we in gesprek gaan over ons Bod. Met onze Huurdersraad hebben wij op 16 mei 2017 overleg gevoerd over de inhoud van het activiteitenoverzicht. De input van onze huurdersorganisatie is meegenomen in dit activiteitenoverzicht.

Voorbehoud

De doorrekening van het Bod is op basis van de huidige financiële parameters. Portaal heeft in de doorrekening geen rekening gehouden met wijzigingen in de financiële parameters zoals een eventuele verdere verhoging van de verhuurdersheffing.

Mocht de landelijke politiek hier wel toe besluiten, dan kan dit gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het Bod.

De bieding die wij u doen is zeer ambitieus te noemen. Wij streven ernaar om onze ambities werkelijkheid te maken. Wij hebben hier uw hulp hard bij nodig, bijvoorbeeld bij het verkrijgen van gronden voor de realisatie van onze nieuwbouwplannen.

Inhoud van ons Bod

In de Woningwet is voorgeschreven dat het Bod en de doorkijk moeten gaan over de volgende onderwerpen waarbij reeds rekening is gehouden met de huidige prioriteiten uit de Volkshuisvesting:

1. Liberalisatie en verkoop (verkoop op 4cijferig postcodeniveau);
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen;
3. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
4. Huisvesting specifieke groepen (in ieder geval urgente doelgroepen en wonen met zorg en ouderenhuisvesting);
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen (in ieder geval realiseren energiezuinige sociale huurwoningvoorraad);
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed;
7. Lokale opgaven en prioriteiten
8. Financiële onderbouwing

Ons kader: Portefeuillestrategie Portaal

Het uitgangspunt van de portefeuillestrategie van Portaal is om het huidige marktaandeel in de sociale sector te blijven leveren, maar de voorraad efficiënter en effectiever in te zetten om onze doelstellingen te bereiken.

Belangrijkste uitgangspunten voor 2018 zijn:

- Onze doelgroep verschuift steeds meer van gezinnen naar één- en tweepersoonshuishoudens, waarvan een groot deel uit senioren bestaat
- In de portefeuille zetten we daarom in op een groei van het aantal appartementen met lift
- Om dit te realiseren zijn we op zoek naar locaties waar we nieuwe sociale huur woningen; met name appartementen, kunnen realiseren

- We streven naar het huisvesten van minimaal 80% lage inkomens in onze woningvoorraad; en realiseren dit middels ons beleid voor passend toewijzen en ons streefhuur- en huurverhogingsbeleid.
- Portaal zet in op duurzaamheid. Gemiddeld hebben onze woningen in 2020 een energie index van 1,36 (voorheen label B).

Kader gemeente: Samenvatting woonvisie gemeente Utrecht

De belangrijkste speerpunten van de gemeente Utrecht zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, en kwaliteit (duurzaamheid). De gemeente geeft in de woonvisie uit 2015 aan dat dat huurprijzen voor de laagste inkomens zich gematigd moeten ontwikkelen en dat de totale woonlasten van huurders worden beperkt. In de woonvisie is ook gesteld dat gemeente afspraken wil maken over de omvang en differentiatie van de sociale huurwoningvoorraad en over de samenstelling naar prijs van de aan te bieden sociale huurwoningen. Overige prioriteiten zijn een goed onderhouden woningvoorraad met een goede kwaliteit en klimaatneutraal in 2030.

A. Activiteitenoverzicht

1. Liberalisatie en verkoop

Voornemens van liberalisatie

Portaal wil een beperkt deel van haar bezit verhuren in de vrije sector. Hiertoe hebben wij een aantal complexen gelabeld als niet-DAEB. Het behouden van een bepaald aantal sociale huurwoningen is voor Portaal belangrijker; mocht nieuwbouw stagneren, zullen wij een deel van onze niet-DAEB woningen bij mutatie sociaal verhuren.

Onderstaand een indicatie van de aantallen; dit aantal kan dus lager uitvallen¹.

	2018	2019	2020 t/m 2022
Prognose te liberaliseren woningen	14	18	45

Voornemens van verkoop

Wat verkoop betreft, richt Portaal haar beleid naar verhouding met name op de verkoop van niet-DAEB woningen die we geliberaliseerd verhuren.

Omdat het toevoegen van woningen Portaalbreed trager verloopt dan wij hebben gepland, is onze investeringsbehoefte lager en vervalt de noodzaak om te verkopen. Wij hebben daarom van medio 2016 t/m eind 2017 de verkopen van de sociale huurwoningen stilgelegd (tenzij er redenen waren om wel te verkopen, o.a. afspraken met VVE-besturen om in hun complex te blijven verkopen). Hiermee zorgden wij er voor dat ons totale woningaanbod op peil is gebleven.

Ieder jaar overweegt Portaal opnieuw de verkoopstop. We willen graag met de gemeente en Huurdersraad in gesprek over het voortzetten van de verkoopstop in 2018. Dit is nog niet in onderstaande tabel verwerkt.

	2018	2019	2020 t/m 2022
Prognose te verkopen sociale huurwoningen	-25	-120	-89
Prognose te verkopen geliberaliseerde huurwoningen	-9	-5	-8

2. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Portaal bouwt nieuw om ons bezit te transformeren naar woningen die beter aansluiten bij de wensen en behoeften van onze doelgroepen. Voor gemeente Utrecht betekent dat:

¹ Het totaal aantal woningen gelabeld als niet-DAEB in de gemeente Utrecht bedraagt 823 woningen. Van deze 823 woningen verhuurt Portaal 556 woningen met een geliberaliseerd contract; 267 woningen verhuren we met een sociaal huurcontract. In de tabel is weergegeven hoeveel van de 267 woningen we de komende jaren verwachten geliberaliseerd te gaan verhuren.

	2018	2019	2020 t/m 2022
Nieuwbouw sociale huurwoningen (hard)	0	223	21
Nieuwbouw sociale huurwoningen (zacht)	0	90	326
Aankoop/transformatie overig	1	4	7

Parkeerbeleid

Portaal verwacht van de gemeente dat zij een realistisch en pragmatisch parkeerbeleid voert bij de realisatie van sociale huurwoningen. Dit betekent voor Portaal een parkeernorm die aansluit bij het autobezit van de bewoners. De parkeernorm voor sociale huurwoningen moet ons inziens variëren van 0,6 parkeerplaats per woning tot 1 parkeerplaats per woning. Deze kan gezien de druk op budgetten bij de corporatie en de huurders niet gebouwd zijn, maar bevindt zich op openbaar gebied. Onder punt 7. Lokale opgaven en prioriteiten gaan wij verder in op onze verwachtingen van het parkeerbeleid met name vragen we om meer flexibiliteit in de parkeernorm op locaties nabij het centrum.

3. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Het bieden van voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroepen, is voor Portaal één van de belangrijkste maatschappelijke doelen. Portaal realiseert dit middels haar beleid voor passend toewijzen en haar streefhuur- en huurverhogingsbeleid.

Streefhuur

Portaal werkt met een streefhuurpercentage van gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huurprijs bij mutatie van een sociale huurwoning. Anders verwoord: huurders van een sociale huurwoning krijgen bij de start van het huren bij Portaal een korting op de maximale huurprijs van gemiddeld 20%. Bij passend toewijzen kan de korting door het aftoppen van de huur nog groter zijn.

Huuraanpassing

Voor de drie inkomensgroepen ziet de huuraanpassing per 1 juli 2017 er als volgt uit:

Bruto huishoudinkomen		Wettelijk maximale verhoging	Huurverhoging bij Portaal
lager dan €40.349 per jaar		2,8 %	0,3 %
hoger dan €40.349 per jaar	Huur < 635,05	4,3 %	4,3 %
	Huur > 635,05	4,3 %	2,3 %

Voor huurders van een vrije sectorwoning gaat de huur 0,3% omhoog.

In uw uitvraag vraagt de gemeente Portaal ook in 2018 een gematigde huuraanpassing voor de primaire doelgroep door te voeren. De huurverhoging is de komende jaren inflatievolgend. Over de exacte hoogte van de huurverhoging voeren we jaarlijks overleg met de huurdersorganisaties. Op basis van de uitkomst van dit overleg kunnen we een uitspraak doen over de huurverhoging. Een overzicht van de inzet op de door te voeren huuraanpassingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en de inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen we op dit moment derhalve niet geven. Dat geldt ook voor de verwachte stijging van de totale gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld.

Huurprijsklasse

Portaal stuurt sterk op de betaalbaarheid van de woningvoorraad. We zorgen er voor dat minimaal 65% van de totale voorraad valt in de categorie goedkoop en betaalbaar, dus tot de 2^e aftoppingsgrens (€635,05). Maximaal 35% van onze voorraad valt in de categorie sociaal duur (€635,05 t/m €710,68).

Door onze werkwijze bij passend toewijzen zorgen we ervoor dat alle huurtoeslaggerechtigden die met ingang van 1 januari 2016 bij Portaal zijn gaan huren altijd een woning onder de voor hen geldende aftoppingsgrens krijgen waardoor het percentage goedkope en betaalbare woningen nog hoger zal uitvallen.

Met passend toewijzen bestendigen we de afspraak dat ook in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zit.

Woonlasten versus huurprijs

Ook willen we bij een groot deel van de voorraad energetische maatregelen treffen, zodat huurders een woonlastenbeperking kunnen realiseren. In het gesprek met bewoners omtrent woningverbetering en energiebesparing houden wij rekening met de werkelijke besparing. Energiebesparing en woningverbetering zien wij niet los van de betaalbaarheid voor de huurders.

Randvoorwaarden

Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen substantieel te vergroten en ons gezamenlijk doel te bereiken, doen wij een dringend beroep op de gemeente om zich in te spannen voor het leveren van locaties en te transformeren gebouwen, het versnellen of accuraat/soepel toepassen van procedures, en het hanteren van sociale- en/of lagere grondprijzen. Zonder nieuwe locaties dreigen wij onze doelstellingen niet te realiseren.

Daarnaast valt te denken aan het inzetten van het RO instrumentarium dat de gemeente ter beschikking heeft om sociale huurwoningen te verplichten op locaties waar de gemeente geen eigenaar is.

Op dit punt hebben we inmiddels werkafspraken gemaakt naar aanleiding van de zogeheten groslijst. Onder punt 7 Lokale opgaven en Prioriteiten gaan wij verder in op wat wij van de gemeente Utrecht verwachten.

Samenvattend:

Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Portaal garandeert de komende jaren het volgende aantal sociale huurwoningen. Tegelijkertijd is het belangrijk voor de middeninkomens (die niet altijd kunnen kopen) dat er geliberaliseerde woningen beschikbaar zijn.

Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen*	2018	2019	2020	2021	2022
Stand per 1 jan.	12.026	12.002	12.199	12.323	12.388
Stand per 31 dec.	12.002	12.199	12.323	12.388	12.464
Mutaties					
Geliberaliseerd-Sociaal	1	4	-	2	5
Nieuwbouw (hard)	-	223	21	-	-
Nieuwbouw (zacht)	-	90	136	90	100
Verkopen	25	120	33	27	29
Sloop					

* zelfstandige woningen

In de monitor van de prestatieafspraken hebben we aangegeven per 31-12-2016 11.917 sociale huurwoningen (inclusief sociale contracten met een huurprijs > de liberalisatiegrens) in bezit te hebben en 10.029 woningen in de kernvoorraad.

In 2017 hebben de volgende projecten een effect op de ontwikkeling van de voorraad: Oude Geinlaan (-122), de oplevering Places2BU (+257).

Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen* naar huurprijscategorie	2018	2019	2020	2021	2022
Woningen ≤ kwaliteitskortinggrens	1.370	1.239	1.144	1.074	1.015
Woningen > kwaliteitskortinggrens en ≤ 1 ^e aftoppingsgrens	7.176	7.094	6.956	6.907	6.852
Woningen > 1 ^e aftoppingsgrens en ≤ 2 ^e aftoppingsgrens	1.523	1.819	2.012	2.083	2.136
Woningen > 2 ^e aftoppingsgrens en ≤ liberalisatiegrens	1.390	1.341	1.390	1.395	1.431
Woningen > liberalisatiegrens	543	706	821	929	1.030

* zelfstandige woningen

Ontwikkeling kernvoorraad	2018	2019	2020	2021	2022
	10.069	10.152	10.112	10.064	10.003

* zelfstandige woningen

In 2017 gelden de volgende bedragen bij de verschillende huurprijscategorieën:

- Kwaliteitskortinggrens: €414,02;
- 1^e aftoppingsgrens: €592,55;
- 2^e aftoppingsgrens: €635,05
- Liberalisatiegrens: €710,68.

4. Huisvesting specifieke groepen

In ons bestaande vastgoed huisvesten we diverse huishoudens met een bijzondere woonvraag, zoals statushouders en mensen die extra zorg nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of mensen met een (licht) verstandelijke beperking. Om hier goed handen en voeten aan te kunnen geven, intensificeert Portaal de samenwerking met verschillende zorgpartijen.

Bijzondere doelgroepen

Door de transitie in het sociale domein neemt de extramuralisatie van met name de GGZ-sector en de jeugdzorg toe. Portaal wil naar rato van haar marktaandeel deze groepen huisvesten.

Portaal wil op gemeentelijk niveau met de andere corporaties afspreken hoe we gezamenlijk de huisvesting van deze groepen vormgeven.

Portaal is verantwoordelijk voor betaalbare huisvesting en de gemeente is verantwoordelijk voor opdracht en financiering van partijen voor het leveren van ambulante begeleiding i.h.k.v. WMO.

Ook de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang neemt toe. De gemeente neemt de regie om behoefte aan woonruimte te inventariseren die bestaat bij uitstroom uit Maatschappelijke opvang en de extramuralisatie. De gemeente ontplooit en stimuleert andere initiatieven dan die van corporaties.

Statushouders

De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Tevens zorgt de gemeente voor informatie over de aantallen statushouders, aanvullende begeleiding en het creëren van draagvlak onder haar burgers.

Portaal is bereid naar rato van haar marktaandeel haar verantwoordelijkheid te nemen in het exploiteren en beheren van complexen voor de huisvesting van groepen statushouders. Portaal heeft een projectmanager transformatie aangesteld die projecten aanjaagt en mede tot uitvoering brengt. De gemeente spant zich in om ook andere oplossingen (dan huisvesting via corporaties) te vinden voor het huisvesten van vergunninghouders.

Werkwijze: toewijzing

Gemeente en Portaal werken door middel van het toepassen van 'directe bemiddeling' samen aan het door de gemeente behalen van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Echter, het huidige woningaanbod sluit in een groot aantal gevallen niet aan bij de huishoudgrootte van de te bemiddelen statushouders. Om toch de taakstelling te kunnen behalen, staat Portaal open voor tijdelijke oplossingen. Met name voor de grote groep alleenstaande statushouders. Portaal wil gelijktijdig ook werken aan permanente oplossingen, aangezien de behoefte aan huisvesting -naar het zich laat aanzien- ook een permanent karakter heeft.

Bij het realiseren van extra huisvesting op korte termijn, verwacht Portaal een gezamenlijke inspanning om de (kosten voor) extra dienstverlening en/of investeringen te delen. Onze referentie is de reguliere nieuwbouw.

Nieuwbouw

In nieuwbouw projecten die wij realiseren, komen bovengenoemde groepen aan bod.

Werkwijze: op wijkniveau

Door de toename van vergunninghouders, extramuralisatie en uitstroom Maatschappelijk Opvang neemt de instroom van de kwetsbare groepen in de wijken toe. Ook de langer thuis wonende ouderen zijn deels een kwetsbare groep.

Portaal wil op wijkniveau samenwerken met de gemeente en andere stakeholders om de sociale infrastructuur te behouden en verbeteren.

Vanuit de WMO is de gemeente verantwoordelijk dat de burger ook op wijkniveau toegang heeft tot de juiste informatie, ondersteuning en begeleiding. De gemeente heeft de regie en verantwoordelijkheid voor de sociale infrastructuur op wijkniveau.

Daar waar de gemeente de sociale infrastructuur vormgeeft in sociale wijkteams wil Portaal graag samenwerken met deze teams. Portaal wil een signalerende rol vervullen tussen de kwetsbare burger en de sociale wijkteams maar de gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor het binnen redelijke termijn helpen van de kwetsbare burger. Ook wil Portaal een signalerende rol vervullen bij het leveren van onvoldoende ondersteuning door een begeleidende partij. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om deze partij hierop aan te spreken.

Aanpassing vastgoed: levensloopgeschikt

Door het scheiden van wonen en zorg blijft de groep ouderen langer zelfstandig wonen. Portaal faciliteert het langer zelfstandig wonen door levensloopgeschikte nieuwbouw en het aanpassen van bestaand bezit. Portaal hanteert daarbij de volgende criteria:

- Nieuwbouw: Portaal standaard PvE aangevuld met aantal elementen uit woonkeur nieuwbouw (o.a. drempelloos);
- Bestaande bouw: als we bestaande bouw levensloopgeschikt maken, nemen we een aantal aspecten uit woonkeur mee afhankelijk van de technische en financiële mogelijkheden.

WMO en doorstroming

We willen mogelijkheden uit de WMO beter benutten; concreet denken we aan het volgende:

- Nieuwbouw- en renovatieplannen afstemmen met de gemeente te weten de afdeling die verantwoordelijk is voor de WMO-budgetten;
- Afspraken maken om voor de algemene ruimten van een gebouw WMO-budgetten collectief in te zetten (uitgangspunt: verdeling 50%/ 50%);
- Afspraken over wanneer doorstroming naar een meer geschikte woning aan de orde mag zijn (wanneer zijn de aanpassingen te kostbaar en is verhuizing een beter alternatief?).

Bijzondere woonvormen

Voor mensen met een intensievere of specifiekere zorgvraag realiseren we al jaren beschermde en beschutte woonvormen. Het gaat dan om doelgroepen die zorg ontvangen vanuit de Wet langdurige zorg (WLZ). Portaal wil, onder voorwaarden, maximaal 5% van haar vastgoed inzetten als specifiek

zorgvastgoed. Hierbij richten we ons uitsluitend op het wonen. Voor de gemeente Utrecht zijn er geen plannen woonvormen voor specifieke doelgroepen toe te voegen. Indien gewenst staan we open voor nader onderzoek naar de realisatie bij specifiek vastgoed.

Daar waar specifiek zorgvastgoed wordt ontmanteld willen we i.s.m. gemeente onderzoeken in hoeverre we dit vastgoed kunnen inzetten voor huisvesting van statushouders of huishoudens met een bijzondere woonvraag in het kader van de extramuralisering. Dit hebben we bijvoorbeeld gedaan bij Tolsteeg. Specifieke plannen voor overige locaties zijn er niet, ook omdat we in de gemeente Utrecht geen specifiek zorgvastgoed meer bezitten.

5. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

Standaardkwaliteit

Portaal hanteert standaardkwaliteitsbeleid: eind 2020 is 90% van onze voorraad op standaardkwaliteit gebracht. Standaardkwaliteit betekent:

- Portaal biedt haar huurders een basisniveau aan wooncomfort;
- Portaal biedt haar huurders de mogelijkheid om een aantal standaard huishoudelijke apparaten te gebruiken;
- Portaal biedt haar huurders de mogelijkheid om de kosten van het verwarmen van de woning (en hiermee de totale woonlasten) beperkt te houden;
- Portaal biedt haar huurders een veilige woning en woonomgeving.

Maximaal 10% van de woningen krijgt een wat lager kwaliteitsniveau, waarbij we altijd een veilige en gezonde woning garanderen. Deze voorraad zetten we gericht in voor bijvoorbeeld jongeren of andere doelgroepen met een grote tijdelijke woningvraag.

Energie-index

Met het oog op duurzaamheid en energiebesparing gaan we voor onze portefeuille uit van gemiddeld een energie-index (EI) van 1,36 (voorheen label B) in 2020. Dit bereiken we door onderhoud, renovatie en nieuwbouw.

Sommige woningen houden een F- of G-label ($EI > 2,4$), simpelweg omdat de kosten van verbetering niet opwegen tegen de voordelen. Dit blijft een (gerichte) uitzondering. Ons uitgangspunt is een optimum tussen investering, verbetering van de energiestaat en betaalbaarheid voor de huurder. Naast het verduurzamen van de woningen wordt, indien technisch noodzakelijk, het interieur van de woningen vervangen.

In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat Portaal in 2020 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en de 1,4 ligt. In de uitvraag wordt de vraag gesteld of Portaal dit doel nog steeds haalt en vraagt u om een maximale inzet.

Volgens de huidige inzichten komen we uit op $Ei = 1,36$ ultimo 2020. Hiervoor is nodig dat de renovatieprojecten volgens planning uitgevoerd kunnen worden. Als grootste risico zien wij hier vertraging door het ontbreken van draagvlak bij bewoners. De gemiddelde Ei van 2017 komt voor de Portaalwoningen in de gemeente Utrecht op 1,47.

We zetten stevig in op innovatieve bouwmethoden, zoals de Stroomversnelling en energie neutrale nieuwbouw. We spannen ons in om deze tot een succes te maken. Woonlasten zijn hierbij een belangrijk aandachtspunt. Volgens de prognose verduurzamen we 1.927 woningen.

Prognose te verduurzamen woningen	2018	2019 t/m 2022	totaal
Totaal gemeente	357	2036	1927

In de uitvraag stelt de gemeente dat het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht energieneutraal is en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal. Graag ziet u dit doel terug in het bod. Daarnaast verneemt de gemeente graag wat de concrete planning is om het uiteindelijke doel, energieneutraal in 2030 in de voorraad, te realiseren.

Portaal oriënteert zich momenteel op een actualisering van het duurzaamheidsbeleid. Het huidige beleid is vooral gebaseerd op energiebesparing en betaalbaarheid. We bereiden ons voor om medio 2018 een nieuw beleid te hebben waarin de doelstellingen omtrent energieneutraliteit, CO₂-vrij en circulair bouwen aangegeven worden. Op dit moment werken we diverse scenario's uit om inzicht te krijgen omtrent de haalbaarheid en programmatische uitwerking.

De Utrechtse woningcorporaties zien de weg naar energieneutraliteit als een complexe en gezamenlijke opgave van woningcorporaties, netbeheerders en netexploitanten, de gemeente en bewoners. De gemeentelijke doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn, zien wij als erg hoog gegrepen. De doelstelling vergt hoge investeringen en vervroegd afschrijven van kapitaal, bij verschillende partijen. Het is ons inziens eerst en vooral noodzakelijk investeringen en desinvesteringen goed op elkaar af te stemmen, aangezien het om veel geld gaat.

Vanwege de nauwe samenhang tussen energie infrastructuur, installaties en isolatieniveau van de woning, hebben de corporaties behoefte aan inzicht hoe de energie infrastructuur er in de toekomst uit ziet. Een blauwdruk op korte termijn is uiteraard onmogelijk, maar een in de tijd oplopende mate van inzicht in de energie infrastructuur zou buitengewoon behulpzaam zijn om investeringen op elkaar af te stemmen.

Om deze reden doen de STUW-corporaties een inventariserend onderzoek naar de investeringsprogramma's op hoofdlijnen van Stedin (gas en elektra), Eneco (warmtenet) en henzelf, op buurtniveau, samen met de genoemde partijen. Daarbij kan ook het programma van onderhoud en renovatie van het rioleringsstelsel worden betrokken. Doel daarvan is inzicht te krijgen in hoe de investeringsmomenten van de verschillende organisaties zich tot elkaar verhouden. Bij alle partijen gaat het om kapitaalgoederen, die over vele jaren worden afgeschreven. De investeringsmomenten zijn daarom van cruciaal economisch belang. Dit onderzoek is de belangrijke stap op de weg/route naar energieneutraal.

Naast deze inventarisatie zijn de corporaties en energieproducenten elk voor zich en soms samen bezig met experimenten en pilots om uit te vinden wat werkt en wat niet. Wat de condities zijn waaronder technieken kunnen werken, wanneer ze rendabel zijn en hoe er draagvlak gevonden kan worden voor de toepassing.

De inventarisatie van (des-)investeringsprogramma's, het uitvoeren van pilots en experimenten, kan gezien worden als de onderzoeksfase van het grote project 'Utrecht Energieneutraal'. Op deze onderzoeksfase moet vervolgens een planvormingsfase volgen. Wij maken daar graag nadere afspraken over.

In uw uitvraag stelt u dat het de ambitie van de gemeente Utrecht is om alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen in de pilot Overvecht-Noord. De gemeente vraagt ons hoe concreet onze plannen zijn voor nieuwbouw en renovatie op dit punt. Tot slot vraagt de gemeente naar de bereidheid om in samenwerking met bijvoorbeeld Stedin, een verkenning en/of pilot te starten naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter. Hieronder gaan we op deze vragen in.

Bij de nieuwbouw onderzoeken we standaard de mogelijkheden voor realisatie van het nul op de meter concept. Hetzelfde geldt voor renovaties. De haalbaarheid staat op voorhand niet vast. Het ontbreekt bij de gestapelde bouw nog aan een voldoende uitontwikkeld concept.

Portaal heeft in de meerjarenbegroting 800 woningen gelabeld voor Stroomversnelling. Dit betreft allemaal woningen van 3,5 hoog flats in Overvecht. Momenteel wordt voor het complex Kwangodreef e.o. (110 woningen) een concept ontwikkeld. Zo mogelijk kunnen we daarover in september berichten.

Portaal participeert in de werkgroep Aardgasleidingenvrij, samen met Gemeente, Eneco, Stedin, woningcorporaties en bewonersvertegenwoordigingen. Voor Overvecht-Noord wordt een plan van aanpak ontwikkeld. In dat kader heeft Portaal het huidige renovatieproject Bangkokdreef (116 woningen) aangewezen als pilot om in overleg met bewoners aardgasvrij te realiseren.

Tot slot heeft Portaal de zonnepanelen voor de collectieve voorzieningen in uitvoering. Voor de eengezinswoningen verwachten we in het tweede halfjaar van 2017 een start te maken.

Voorlichting en bewonersinitiatieven

Partijen ondersteunen waar nodig en mogelijk huurders (collectieven) met duurzaamheidsinitiatieven. We gaan ons beleid bezien en waar mogelijk aanpassen met als doel: huurders hiervoor meer mogelijkheden te bieden. In deze aanpak trekken we gezamenlijk op met de gemeente en de huurdersorganisaties.

We werken in de gemeente Utrecht al enkele jaren samen met de gemeente aan het aanbod van energieadviezen. Deze is succesvol en zetten we voort.

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Portaal investeert in 2018 maximaal €127,01 per DAEB woning aan leefbaarheid. Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven met betrekking tot groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten.

Naast de investeringen die Portaal doet verwacht Portaal van haar partners dat ook zij investeren in leefbaarheid.

7. Lokale opgaven en prioriteiten

Wederkerigheid

De inspanningen uit het bod kunnen we alleen realiseren als ook de gemeente een aantal noodzakelijke prestaties levert.

De gemeente heeft ons inziens ruim voldoende mogelijkheden om te sturen op het te realiseren programma in de stad maar laat hier nog te veel kansen liggen. Ook in gebieden waar de gemeente zelf de grondexploitatie voert en volledig aan het stuur zit, blijft het sociaal programma ver achter bij het streven. Leidsche Rijn is als wijk met het kleinste aandeel sociale huurwoningen in de stad hiervan het meest in het oog springende voorbeeld. Wij verwachten van de gemeente Utrecht een meer actieve houding op het gebied van het grondbeleid en het reserveren van locaties voor sociale huur.

Daarnaast zien we dat marktpartijen in Utrecht actief zijn in het realiseren van woningen onder de €710. Het gaat om veelal kleine woonunits die voor een periode van minimaal 10 jaar sociaal worden verhuurd. Wij beschouwen deze woonproducten niet als volwaardige sociale huurwoningen en we vragen van de gemeente deze locaties te reserveren voor de corporaties die in Utrecht actief zijn.

In Utrecht is de transformatie van kantoren naar woningen met ambitie ter hand genomen. Binnen de gemeente is hier ook ambtelijke capaciteit voor gereserveerd. Het is echter zo dat dit vanuit de gemeente nog geen enkele keer tot een aanbod van een geschikte kantoorlocatie heeft geleid. Dit vinden wij zeer teleurstellend. De kantoren die door marktpartijen worden getransformeerd bevatten woonproducten die niet als duurzaam sociaal kunnen worden aangemerkt. Hierdoor is het voor corporatie vrijwel onmogelijk om op de vrije markt in Utrecht kantoren ter transformatie te verwerven. Wij vragen van de gemeente een grotere inspanning om ook in het sociale segment kantoortransformatie mogelijk te maken.

De gemeente heeft vorig jaar een nieuwe Ruimtelijke Strategie vastgesteld waarbij er gestreefd wordt naar gezonde verstedelijking en meer binnenstedelijke verdichting. Het is echter zo dat het grondbeleid van de gemeente deze strategie op een aantal terreinen ernstig frustreert. Verdichting op eigen locaties wordt financieel welhaast onmogelijk gemaakt omdat er per woning een volledige grondprijs wordt doorberekend terwijl alle herontwikkelingskosten (uitplaatsing, sloop, bouwrijp maken etc.) ook voor de ontwikkelende partij (corporatie) zijn. Dit ontmoedigt binnenstedelijke verdichting waardoor er mooie kansen blijven liggen om woningen toe te voegen. Wij vragen van de gemeente om het grondbeleid op dit punt in lijn te brengen met de ruimtelijke strategie. Ook het huidige parkeerbeleid van de gemeente Utrecht draagt niet bij aan het realiseren van de ruimtelijke strategie. Op locaties dichtbij het centrum leidt de geldende parkeernorm tot het realiseren van minder woningen dan mogelijk en wenselijke zou zijn omdat er veel ruimte moet worden gereserveerd voor (te veel) parkeerplaatsen. Wij vragen van de gemeente hier meer flexibiliteit.

Portaal hecht zeer aan een goede en intensieve samenwerkingsrelatie met de gemeente Utrecht zodat er vaart gemaakt kan worden met het realiseren van onze gezamenlijke ambities voor de stad. Daar hoort wat ons betreft ook een efficiënte bilaterale overlegstructuur bij zodat kwesties in projecten snel kunnen worden opgelost.

Secundaire doelgroep

Portaal deelt de zorg van de gemeente over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Het valt ons op dat daarbij de nadruk wordt gelegd op de primaire doelgroep, die expliciet enkele keren genoemd wordt en, daaraan gerelateerd, op de kernvoorraad (de voorraad onder de aftoppingsgrenzen).

Dit verschil in nadruk delen wij niet. Wij zien geen substantieel verschil tussen de primaire en secundaire doelgroep, doordat de laatste veelal buiten inkomens ondersteunende regelingen valt, waar de primaire doelgroep veelal wel voor in aanmerking komt. Ook het NIBUD vraagt regelmatig aandacht voor de groep die veelal net buiten de inkomensondersteunende regelingen valt. In een stad waarin het voor middeninkomens al buitengewoon moeilijk is een woning te vinden, is dat voor deze doelgroep buiten de sociale huur nagenoeg onmogelijk. Wij vragen daarom ook van u de onverdeelde aandacht voor de gehele doelgroep van beleid.

Verder komen in uw uitvraag de volgende onderwerpen aan bod.

- Kwetsbare jongeren

De gemeente vraagt de corporaties om in 2018 in totaal circa 75 plaatsen (kamers of kleine zelfstandige woningen onder de kwaliteitskortingsgrens) voor kwetsbare jongeren vrij te maken.

Portaal realiseert 10 woningen voor deze doelgroep in Places2BU. Verder zijn wij bereid tot nader onderzoek voor de realisatie van dit aanbod bij een duidelijke vraag vanuit de begeleidende instelling. Wij verwachten van de gemeente een makel en coördinatierol in relatie tot de vraag.

- Jongerencontracten

De inzet van jongerencontracten cq tijdelijke contracten is een onderwerp van gesprek met de huurdersvertegenwoordigers binnen Portaal, waaronder de Huurdersraad.

- Woningen voor gezinnen met gehandicapte kinderen

In uw uitvraag geeft u aan dat de gemeente signalen ontvangt dat er een tekort is aan rolstoelwoningen, met name voor grotere gezinnen. Portaal is bereid te onderzoeken het aanbod te verhogen, maar willen wel graag een afspraak maken om de (ontwikkeling) van de vraag van deze specifieke groep goed in beeld te brengen.

- Vraag naar eengezinswoningen

Op basis van het advies van de werkgroep woningmarkt (zoals besproken op de stuurgroep huren van 12 april), lijkt er sprake van een tekort aan eengezinswoningen zo stelt de gemeente in de uitvraag.

Wij constateren dat de bouw van eengezinswoningen relatief duur is en de focus van de vraag ligt op kleine appartementen en gestapelde bouw. Deze richting en focus past binnen onze portefeuillestrategie en lange termijn visie op de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. De lijn is het stimuleren van doorstroming en behoud van de voorraad eengezinswoningen binnen de bestaande voorraad en nieuwbouw van appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Wij hechten er bovendien waarde aan de vraagontwikkeling regionaal te bezien en tekorten naar bijvoorbeeld eengezinswoningen meer regionaal op te lossen, passend ook in niet stedelijke woonmilieus.

- Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen past Portaal het Politiekeurmerk Veilig Wonen toepassen. Wij stellen voor de monitoring te koppelen aan de productie.

Beschikbaarheid

Portaal voert in 2018 een onderzoek uit naar de relatie tussen de bezettingsnorm en de beschikbaarheid van woningen voor 1 persoonshuishoudens.

Meerwaardeafdracht

In 2015 heeft de gemeente besloten om de meerwaardeafdracht voor corporaties bij omzetting van huur naar koop te verhogen van 1/3 naar 3/3. Hoewel de corporaties sterk gekant waren tegen deze stap heeft de gemeente dit beleidsvoornemen toch doorgezet. De corporaties zijn hiermee met ondertekening van de prestatieafspraken akkoord gegaan. Na effectuering van het voorstel bleek dat ook de onderleggers voor berekening van de oude grondwaarde gewijzigd zijn waardoor de nieuwe meerwaardeafdracht nog hoger uitviel dan op grond van de wijziging van 1/3/ naar 3/3/ te verwachten was. Hierover heeft de STUW lopende het jaar zowel inhoudelijk als procesmatig haar beklag gedaan. Een bevredigende reactie op deze bezwaren is tot dusver uitgebleven. Wij vragen van de gemeente om in het kader van de nieuwe prestatieafspraken het negatieve effect van de gewijzigde onderleggers alsnog te repareren.

8. Financiële onderbouwing

Het Bod dat wij uw gemeente doen, past binnen onze financiële mogelijkheden en gestelde ratio's. Met ons Bod komen wij tegemoet aan het Volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Utrecht.

Portaal is financieel gezond. Afgelopen jaren hebben wij gewerkt aan een efficiënte organisatie en onze bedrijfslasten teruggebracht. Dit vertaalt zich in een sterke financiële positie.

Omdat onze financiële positie sterk is, hebben we in ons Bod extra ingezet op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Om de betaalbaarheid vast te houden hebben wij in 2017 een inflatievolgende huurverhoging gevraagd aan de doelgroep. Hier zetten wij ook voor 2018 op in. Daarnaast zijn we bereid woningen voor statushouders toe te voegen en willen wij graag de voorraad uitbreiden met 660 sociale huurwoningen in de periode 2018-2022 conform ons activiteitenoverzicht.

Om de kwaliteit te verbeteren, houden we de ambitie vast om de Energie index naar 1,36 te brengen in 2020. Op het moment dat deze ambitie in gevaar komt, zoeken we naar andere oplossingen waar wij ook extra middelen voor willen inzetten.

Uiteraard bieden wij de ruimte om, als onderdeel van de prestatieafspraken, over verdere investeringen nader met elkaar in overleg te treden.

Kort verslag 1^{ste} Bestuurlijk Overleg Prestatieafspraken Portaal

Datum 15 september 2017

Tijdstip: 09.00 – 10.00 uur

Locatie: Stads kantoor

Aanwezig:

Huurdersraad:

Portaal:

Gemeente: Paulus Jansen (wethouder),

Opening:

De huurdersraad geeft Portaal een compliment voor het proces.

Betaalbaarheid;

Huurverhoging:

Portaal: als financiële situatie het toelaat, voor de primaire doelgroep inflatie-volgend.

Afspraak: in Stuw verband de lijn van de corporaties bespreken. Portaal hanteert inkomensdaling – huurderskorting, inkomensstijging – verlies huurderskorting.

Portaal: richting ministerie vragen om een pilot “huur op maat”. Gemeente steunt aanvraag.

Gemeente: er zou een evaluatie van de korting komen gericht op segregatie.

Afspraak: dit najaar wordt in elk geval gestart met de wijze van aanpak van de evaluatie. Gemeente wordt betrokken.

Voorraadontwikkeling:

Gemeente is het eens met de eerste opmerking in het huurderspamflet hierover (te geringe stijging van het aantal woningen tegen het snelgroeiende woningtekort).

Portaal: knelpunt is beschikbaarheid locaties. Portaal zoekt voor het bouwen van sociale woningen, samenwerking met institutionele beleggers.

Afspraak: Longlist actueel houden, zodat geconstateerd kan worden waar acties nodig zijn.

Huurdersraad: op de vraag of de locaties bekend zijn bij Portaal, antwoord de gemeente bevestigend.

De asfaltcentrale is een heel nieuwe locatie.

Splitsingsplan DAEB:

Afspraak: de gemeente motiveert haar zienswijze uitgebreider en geeft Portaal een schriftelijke reactie. Uiterlijk eind deze maand heeft Portaal in elk geval het concept.

Kernvoorraad:

Portaal: in fluctuatie zit effect van inkomensafhankelijke huurverhoging. Na vrijkomen woning, gaat de woning weer tot de kernvoorraad behoren.

Verkoop voorraad:

Gemeente en huurders zijn voor handhaven verkoopstop.

Portaal: verkoop wordt in 2018 gecontinueerd. Om leegstand te voorkomen wordt het streven de woning max. 7 dagen na mutatie weer toegewezen te hebben.

Gemeente: indicatie van streven naar korte leegstand opnemen in prestatie afspraken (Portaal is akkoord).

Duurzaamheid:

Portaal: bij energie maatregelen doet Portaal de bewonersbegeleiding en de aannemer de technische ondersteuning.

Door renovatie wordt label “B” gehaald.

Overige:

Woonzorginitiatieven:

Portaal: gebrek aan aanmeldingen

Gemeente: instromen via een woonprofiel, per verdieping variatie naar leefstijl.

Kwetsbare jongeren:

Gemeente: juridisch probleem, toewijzen moet weer aan jongere. Onderzocht wordt of percentage mogelijk is en binding met woning niet hoeft. Gemeente komt hierop terug, gevraagd wordt of ook de corporatie wil meekijken voor een oplossing.

Afspraak: uitwerken in Stuw verband.

Huurdersraad: door instroom kwetsbare groepen gaat de leefbaarheid achteruit.

Gemeente: gespikkeld beleid wordt mix sterke en zwakke huurders.

Afspraak: met mensen van de zorg worden geldstromen in beeld gebracht.

Statushouders:

Afspraak: in Stuw verband wordt de spreiding over de stad in kaart gebracht.

Samenwerking buurtteam – corporatie:

Gemeente: aanbod om wanneer de samenwerking niet goed verloopt een bijeenkomst te organiseren waar ook de wethouders Jansen en Diepeveen bij aanwezig zullen zijn.

Portaal: is de spanning tussen bemoeizorg versus niet bemoeizorg.

Signaal van huurders:

Grote woningen worden niet aan alleenstaanden toegewezen (behalve in Overvecht).

Afspraak: in kaart wordt gebracht de (veronderstelde) willekeur bij toewijzen tussen corporaties en wijken.

Meerwaardeafdracht:

Gemeente: is niet de portefeuille van Jansen, daarom melden als door gemeentelijke maatregelen de verdichting in gevaar komt.

Splitsen/omzetten: voor sociale woningen wordt moedervergunning onderzocht.

Ter info: de Autoriteit Wonen heeft vragen gesteld over huurderskorting of huurverlaging.

Suggestie gemeente: de Autoriteit uitnodigen voor een werkbezoek?

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

Portaal Utrecht

Postbus 2211
3500 GE UTRECHT



Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer 06 [redacted]
E-mail [redacted]@utrecht.nl
Bijlage(n) 2
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 3 mei 2017
Ons kenmerk 4438034
Onderwerp Uitvraag Prestatie afspraken 2018
- 2022
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer [redacted],

In het afgelopen jaar hebben de Utrechtse corporaties verenigd in de STUW samen met de huurdersorganisaties en de gemeente afspraken gemaakt op basis van de Woonvisie voor de periode 2017 – 2020. Op 23 november 2016 hebben wij die afspraken ondertekend. In de prestatieafspraken is opgenomen dat wij deze in een jaarlijkse cyclus waar nodig zullen bijstellen op basis van de actuele omstandigheden, waarbij we steeds een horizon van vier jaar hebben aangehouden. Om meer aan te sluiten bij de systematiek zoals beschreven in de Woningwet, gaan we nu uit van een periode van vijf jaar. De afspraken zullen dus gaan over de periode 2018 t/m 2022, waarbij het accent zal liggen op de prestaties in 2018, en de periode 2019 t/m 2022 meer het karakter heeft van een doorkijk.

Ik nodig u dan ook uit om een bod te doen op de onderwerpen en thema's die in deze brief staan vermeld. Ik ga er van uit dat u bij het opstellen van uw aanbod uw huurdersorganisatie betreft, net als in de voorgaande jaren. Graag zie ik in uw aanbod dan ook terug wat de inbreng van uw huurdersorganisatie is geweest. We ontvangen uw bod graag voor 1 juli 2017.

Ter inleiding van de uitvraag schets ik nog even in het kort de context waarbinnen de uitvraag tot stand is gekomen, aan de hand van de drie volgende punten.

I Eerdere prestatieafspraken en de Monitor Prestatieafspraken 2016

In de prestatieafspraken 2016–2019 is aangegeven dat er aan aanvullende afspraak zou komen over woonzorginitiatieven. Dit onderwerp komt aan het eind van de uitvraag weer terug.

Hoofdconclusie van de Monitor Prestatieafspraken 2016 is dat de afspraken over het jaar 2016 goed zijn nagekomen. De huren hebben zich gematigd ontwikkeld, de pilot huurmatiging bevindt zich nu in de opstartfase en de sociale voorraad is gegroeid. Wel blijkt uit de plannen dat het nog lastig is om de kernvoorraad in gelijke tred te laten meegroeien met de sociale voorraad.

II Recente (maatschappelijke) ontwikkelingen

De afgelopen maanden zijn er een aantal ontwikkelingen geweest die aanleiding zijn geweest om in de uitvraag hierover iets op te nemen. Deze ontwikkelingen passen ook in het beleid zoals dat verwoord is in de gemeentelijke Woonvisie. Daarbij gaat het onder andere om de huisvesting van gezinnen met gehandicapte kinderen, de huisvesting van (kwetsbare) jongeren en statushouders en de verdere technologische ontwikkelingen op het vlak van de verduurzaming.

Datum 3 mei 2017

III Investeringsruimte

Uit onze analyse van de dpi-gegevens van de corporaties blijkt dat er nog onbenutte financiële ruimte is. Er is ruimte tussen de score en de minimale vereisten van het WSW op de criteria ICR (Interest Coverage Ratio – rentedekkingsgraad) en de LTV (Loan To Value):

ICR Portaal	ICR-norm	LtV Portaal	LtV-norm
1,68	> 1,4	62%	< 75%
bron: dvi2015, dpi2015			

In de ambtelijke en bestuurlijke gesprekken die dit jaar zullen volgen, nemen we ook de gegevens uit de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) van het rijk mee, die midden mei zal verschijnen. Bij die gesprekken willen we ook stilstaan bij de verdeling van de investeringen van Portaal over de gemeenten waarin Portaal werkzaam is.

DE UITVRAAG

In het bod voor de prestatieafspraken 2018 t/m 2022, zou ik graag inzet op de volgende onderwerpen willen terugzien (het betreft de zelfstandige huurwoningen, tenzij anders aangegeven):

Betaalbaarheid:

- In 2018 een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep.
- Een overzicht van de (inzet op) door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en of u inkomensafhankelijke huurverhogingen zult gaan toepassen. Daarnaast graag ook opnemen wat de stijging zal zijn van de totale gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld. Mocht deze definitie er toe leiden dat het effect van de pilot huurmatiging niet mee mag worden gerekend, dan daarnaast graag ook de stijging van de gemiddelde huursom opnemen inclusief het effect van de pilot huurmatiging.
- Dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zit.

Beschikbaarheid:

- Voorraadontwikkeling

In tabel 1a de ontwikkeling van de sociale voorraad en aanverwante gegevens aangeven. Ik vraag u nadrukkelijk om inzet te blijven plegen op een verdere groei van de sociale voorraad in Utrecht de komende jaren, om daarmee het tekort van sociale huurwoningen verder in te lopen. Bij een verdere groei van de sociale voorraad kan ook beter worden voldaan aan de landelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Uit de prestatieafspraken 2017-2020 blijkt dat de kernvoorraad (huren tot de 2^e aftoppingsgrens) nog onvoldoende meegroeit met de groei van de sociale voorraad. Graag zie ik in het bod van de corporaties terug hoe de omvang en het aandeel van de kernvoorraad zich

Datum 3 mei 2017

in 2018 en in de periode 2019–2022 ontwikkelt, en in gelijke mate meegroeit met de voorraad (d.w.z. dat het aandeel kernvoorraad binnen de sociale voorraad minimaal gelijk blijft). Deze ontwikkeling graag weergeven in tabel 1a.

In tabel 1c graag de ontwikkeling van de onzelfstandige eenheden aangegeven.

- Actualisatie productieprogramma:

Afgesproken is dat gemeente en corporaties het voorgenomen productieprogramma jaarlijks tegen het licht houden. Via de werkwijze met de groslijst sociale woningbouw, worden projecten toegevoegd aan het productieprogramma, zodra deze een harde planstatus hebben verkregen. Aan de hand van de actuele stand van zaken van de projecten, de situatie in de wijk, de vraag van bewoners, de economische situatie, de financiële mogelijkheden van de corporaties en eventuele nieuwe beleidsontwikkelingen, kan het productieprogramma geactualiseerd worden.

In tabel 1e is voor het gemak het met de gemeente afgestemde productieprogramma uit de laatste afspraken 2017–2020 opgenomen.

Ik vraag u:

1. Dit productieprogramma zo specifiek mogelijk op alle categorieën te controleren en aan te vullen met de nieuwe jaren.
2. Alleen die projecten en woningen te noemen die in 2018, 2019, 2020, 2021 en 2022 daadwerkelijk gaan opleveren. Woningen die in 2017 gaan opleveren dus niet opnemen in dit overzicht.
3. Bijzondere aandacht te geven aan de relatie tussen de ontwikkeling van de woningvoorraad (tabel 1a, deel nieuwbouw) en het productieprogramma (tabel 1e).
4. Aandacht te hebben voor de vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen.
5. Om ook inzet te plegen op het toevoegen van sociale huurwoningen middels transformatie. Deze manier van toevoegen kent een relatief korte doorlooptijd en vindt in Utrecht, vergeleken met andere steden, nog maar weinig plaats.

Duurzaamheid:

- In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat Portaal in 2020 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en de 1,4 ligt. Ik ga er van uit dat dit doel nog steeds gehaald gaat worden en dat u uw inzet daarop maximaliseert.
- Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal. Graag zien wij dit doel terug in het bod.
- Ambitie van de gemeente Utrecht is om alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen in de pilot Overvecht-Noord. Hoe concreet zijn de plannen voor nieuwbouw en renovatie op dit punt?
- Daarnaast verneem ik graag wat uw concrete planning is om het uiteindelijke doel, energieneutraal in 2030 in de voorraad, te realiseren.

Datum 3 mei 2017

- Ik zou graag, in samenwerking met bijvoorbeeld Stedin, een verkenning en/of pilot gestart willen zien naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter.

Overige:

- Woonzorginitiatieven

In de prestatieafspraken 2016–2019 zijn woonzorginitiatieven benoemd; daarover zouden later aanvullende afspraken worden opgenomen. Tot nu toe heeft dit niet geleid tot zicht op een realisatie van een woonzorgcomplex. Ik zie in uw bod graag terug of u bereid bent om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren.

- Kwetsbare jongeren

In het Actieplan sociale woningbouw (eind 2016) zijn kwetsbare jongeren (18–23 jaar) als aparte doelgroep opgenomen. Deze jongeren maken op eigen kracht weinig tot geen kans op het vinden van geschikte woonruimte. Ik vraag de corporaties dan ook om in 2018 in totaal circa 75 plaatsen (kamers of kleine zelfstandige woningen onder de kwaliteitskortingsgrens) voor deze jongeren vrij te maken. Graag zie ik in het bod terug wat uw bijdrage hieraan kan zijn.

- Jongerencontracten

In de woonvisie is aangegeven dat de sociale huurwoningvoorraad beter beschikbaar moet komen voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. Dat betekent onder meer dat het 'goedkope scheefwonen' beperkt moet worden. Sinds het van kracht worden van de Wet Doorstroming Huurwoningmarkt, op 1 juli 2016, zijn er meer mogelijkheden om huurwoningen op tijdelijke basis te verhuren via het "doelgroepencontract", bijvoorbeeld via het Jongerencontract. Utrecht kent relatief veel studenten, die na hun afstuderen een verdere inkomensgroei kunnen gaan doormaken. Corporaties zouden maatwerk kunnen leveren voor huurders die na 5 jaar toch nog steeds een laag inkomen hebben, aangezien de corporatie niet verplicht is om de huur op te zeggen. Ik verzoek u dan ook om dit instrument in te zetten en op te nemen in het bod.

- Woningen voor gezinnen met gehandicapte kinderen

De gemeente ontvangt signalen dat er een tekort is aan rolstoelwoningen, met name voor grotere gezinnen. Ik zie dan ook graag in uw bod terug hoe u aanbod van deze woningen denkt te verhogen. Dat kan door 1) aanpassingen 2) nieuwbouw 3) bij nieuwe verhuringen van rolstoelwoningen tijdelijke huurcontracten aan te bieden die mogen worden ontbonden op het moment dat er niemand meer woont die in een rolstoel zit.

- Vraag naar eengezinswoningen

Eerder hebben corporaties aangegeven dat er een overschot is aan grotere woningen en eengezinswoningen. Uit het advies van de werkgroep woningmarkt (zoals besproken op de stuurgroep huren van 12 april), lijkt er nu eerder sprake van een tekort. Ik zie graag in het bod terug wat de visie van de corporatie daarop is, inclusief een onderbouwing.

- Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen graag het Politiekeurmerk Veilig Wonen toepassen.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 3 mei 2017

Ik ga naar aanleiding van uw aanbod met u en de huurdersorganisatie in gesprek om vraag en aanbod nader toe te lichten. Ik nodig u uit in dit gesprek aan te geven wat u van de gemeente verwacht nodig te hebben bij het realiseren van de gevraagde prestaties.

Uit die gesprekken zullen punten naar voren komen waarover wij verder in onderhandeling gaan. Dit zal leiden tot een akkoord dat wij bij de stuurgroep huren van 29 november 2017 gezamenlijk vast willen stellen.

Ik ontvang uw aanbod graag uiterlijk 1 juli 2017. Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Paulus Jansen

Cc. Huurdersraad Portaal regio Utrecht

Bijlage 1: tabel 1abcd voorraad – UITVRAAG

Bijlage 2: tabel 1e productieprogramma – UITVRAAG

Deze brief is tevens verstuurd aan dhr. R.J. Spits

Aantekeningen overleg wethouder Jansen met SH en BOKS over prestatieafspraken

4 september 2017

- Wethouder Jansen opent het overleg.
Het schema is gespreksleidraad.
- Participatie: conform.
- Betaalbaarheid: akkoord.
Pilot huurmatiging: wethouder stelt voor om voor alle corporaties zoveel mogelijk één uniforme regeling te maken, samen met STUW en huurdersorganisaties en goed te monitoren.
Ton Jochems verwacht de kengetallen in februari/maart 2018 compleet te hebben.
- Woningvoorraad: De Kwekerij moet zijn 750, waarvan ... ipv 750 +
Ton Jochems meldt dat verkoop plaatsvindt in de laatste fase, aan collega-corporatie met beheer door SSH. 318 studenteneenheden, rest starters.
Wethouder wil volgend jaar de grootte van de geplande woningen in het schema opnemen. Wellicht dan ook eisen stellen aan woningen onder de liberalisatiegrens.
- Duurzaamheid: SSH inventariseert dit jaar het verbruik per heden, naar verwachting is een gemiddelde van label B haalbaar.
BOKS heeft voorkeur voor label A, maar belangrijker is dat het geld goed besteed wordt.
SSH zet in op aantal joules en meters, meedoen aan het systeem van DUO wordt onderzocht. Voor De Kwekerij wordt gekeken of door samenwerking met het Diaconessenhuis gasloze nieuwbouw mogelijk is.
SSH zal op verzoek van de wethouder uitzoeken hoeveel eenheden op dit moment nog aangesloten zijn op gas en/of stadsverwarming.
- Kwetsbare jongeren: wethouder ziet graag per complex een percentage jongeren uit de doelgroepen, dat hoger kan zijn waar de dragende bewoners daar bewust voor gekozen hebben.
SSH mengt in de grotere complexen leunende (statushouders + uitstroom MO) en dragende bewoners, maar in de kleinere panden in de binnenstad is dat moeilijker. Habion en Woonzorg doen helemaal niet mee.
BOKS zou graag zien dat voor alle complexen één percentage geldt, bijvoorbeeld 5 %.
De wethouder ziet dat het ene complex zich beter leent voor menging dan het andere. Het is ook belangrijk dat de woonstijlen op elkaar aansluiten. Wellicht is het een mogelijkheid bewoners te laten kiezen voor medebewoners uit de doelgroepen. Monitoren is moeilijk vanwege privacy.
Jongerencontracten à la campuscontracten zouden als instrument kunnen dienen om verkleuring van complexen te voorkomen. SSH zal per complex in beeld brengen hoeveel 30+-ers er wonen. Misschien ook in STUW-verband?
Gemeente zoekt uit in welke complexen meer ruimte is voor menging dan gedacht.
SSH bespreekt met STUW wat een goede vervolgstap is als blijkt dat de targets niet gehaald worden.
- Toegankelijkheid: in de nieuwere complexen van SSH zijn altijd één of twee rolstoeltoegankelijke woningen opgenomen.
Wethouder vraagt SSH –naar aanleiding van “bedrijfsongeval” De Trip- of SSH nog eens goed wil kijken naar eventuele belemmerende elementen als traptreden achter de toegangsdeur.
- PKVW: krijg je niet voor nieuwbouwcomplexen met meer dan 200 eenheden. SSH meldt dat na twee jaar een keurmerk voor bestaande bouw aangevraagd kan worden. Ook deelcertificaten zijn mogelijk.
- Cambridgelaan: snelle plaatsing van ondergrondse afvalcontainers is noodzakelijk. Formeel gaat het om particulier terrein, dus de eigenaar moet de containers zelf bekostigen. Gemeente organiseert een overleg met UU.
- Huisvesting internationale studenten: in principe is een internationale student een gewone student, wellicht is het wel goed om vroegtijdig te informeren en misschien kan een normatieve inschrijvingsduur helpen. Short stay ligt wel anders, een student voor drie maanden zal eerder behoefte hebben aan een gemeubileerde kamer. Hier is een gesprek nodig over verantwoordelijkheden met UU, SSH en gemeente.
- Verkoop panden Stadsherstel Midden Nederland: SSH zal met Stadsherstel MN overleggen over beheermogelijkheden, met name voor de panden die nu al gelabeld zijn als sociale huurwoningen.
- Huursombenadering: SSH heeft in mei al een huurverlaging doorgevoerd, aan het eind van het jaar opnieuw kijken, zodat door aftopping de 1% gehaald wordt.
- Vervolgafpraak in oktober.

P.A.: 2^e overleg SSH-Boks-gemeente 23 augustus 2018

Actiepunten n.a.v. gesprek 5 juli (in rood de stand van zaken/reacties dd. xx-08-2017)

Afspraken/acties voor gemeente n.a.v. gesprek 5 juli

- Nagaan parkeerbeleid bij gemeente ([REDACTED])

Het parkeerbeleid kent al enige mate van flexibiliteit. Als er aanvullende vervoersalternatieven bij een plan worden aangebracht (denk aan leenauto's), dan kan de parkeernorm omlaag (aanvulling na gesprek [REDACTED] 14-08)

- Afvalprobleem Cambridgelaan ([REDACTED]).

SSH heeft aangeboden om in principe de helft van de kosten voor het aanbrengen van een ondergrondse voorziening op zich te nemen.

9-8 [REDACTED] gemaild, tot 14-08 op vakantie. Dan bellen.

- Nagaan of er druk op UU te zetten is voor beschikbaar stellen van mee kavels/huisvesting op het USP (of zelfs het van Unnik-gebouw?).

We hebben niet het idee dat hier een concrete afspraak over hoeft te worden opgenomen. [REDACTED] is de ruimtelijk regisseur van USP. Begrepen dat dit vraagstuk al met enige regelmaat terugkomt in de overleggen.

9-8 [REDACTED] (tot 21-08 vakantie) gemaild met verzoek voor 23-08 te reageren.

Afspraken voor SSH n.a.v. gesprek 5 juli

- Programmering en voorraad invullen (excellen zaten bij de uitvraag). Let op definitie, gaat om eigendom, niet beheer (het is aan jullie om bv. te benoemen hoeveel jullie beheren, lijkt mij op zich goed om te laten zien dat SSH daar inzet op pleegt!). Voor nu lijkt het me het handigst om de CV Uithof III apart benoemen, incl. % deelneming van de SSH (volgens dpi 2016 is dat 31,4%, actie █████). █████ gaat na hoe Boex dat meerekent.

SSH heeft tabellen geleverd op 25 juli. Lijkt er wel op dat de kolom "G" nog niet is aangepast (bij openen bestand is kolom "G" op scherm niet zichtbaar, vandaar dit vermoeden). Wij gaan uit van de cijfers in kolom "I". Ter controle: programma Kwekerij is dus 750 sociale huurwoningen PLUS 160 koopwoningen tot 200.000? Let op AO moet die worden aangepast?

Frank 10-08 aan █████ gemaild ivm aanpassen programma

- Nasturen visie/beleid duurzaamheid.

Op 21-07 is deze visie ontvangen. Het betreft een zogenaamde visieposter. Lijkt op een samenvatting van een groter verhaal, of ..?

- Bij projecten (Kwekerij) aangeven welke energie-indexen het betreft

25-07, mail SSH: "In antwoord op de vraag over de duurzaamheid van onze nieuwbouw: we streven naar een duurzaamheidscertificaat BREEAM met twee of drie sterren. Vanzelfsprekend volgen we de EPC-norm in het Bouwbesluit (EPC 0 in 2020). De energie-index is maximaal 0,8. De Kwekerij wordt niet aangesloten op het gasnet. Verwarming gebeurt dmv WKO. Verder zal aandacht worden besteed aan energieopwekking (ook nodig om de gewenste EPC-norm te halen). De reden om gebouw 1 niet energieneutraal te maken, is dat dit alleen een theoretisch resultaat is. Of de extra investering die we hiervoor moeten doen daadwerkelijk een energieneutraal gebouw oplevert, is niet te zeggen. De extra investering zal vooral bestaan uit de opwekking van energie op de locatie. Dat is echter een investering

die we ook later nog kunnen doen. De (theoretische) energiebesparing die hiermee wordt gerealiseerd, is beduidend kleiner verwachten we dan als we ons geld inzetten in de verduurzaming van slechtere delen van onze voorraad. Ons doel is een klimaatneutrale voorraad in 2050. Misschien moeten we daarvoor in 2040 nog een paar zonnepanelen (of een windmolen of een ander technisch iets) bijplaatsen op gebouw 1. Dat zullen we dan zeker doen. Tot die tijd zal gebouw 1 ons meest duurzame complex zijn.”

- Graag daar aan toevoegen de financiële onderbouwing/afweging om bij nieuwbouw wel/niet tot de laatste stap te komen naar energieneutraal. Anders gezegd hoe zet ik de euro zo efficiënt mogelijk in om co2 te reduceren?

Zie stuk hierboven.

- Wat is mogelijk effect op de toewijzing statushouders/doelgroepen a.g.v. de maximering 15% per complex? En in hoeverre zou dit binnen STUW kunnen worden opgevangen via onderlinge afspraken?

25-07, mail SSH: “Zoals in ons overzicht van voorgenomen werkzaamheden is gemeld, beperken we het aantal woningen dat door bijzondere toewijzing (vergunninghouders en uitstroom MO) wordt verhuurd per complex tot 15%. Dat betekent dat een op de zes huurders een woning in een complex heeft toegewezen gekregen buiten de reguliere weg. Daarmee voorkomen we dat de sfeer in de complexen veranderd waardoor de complexen niet meer als studenten- of starterscomplex worden ervaren. Om te zorgen dat we voldoende aanbod houden om onze afspraken na te komen, wijzen we de woningen toe met een jongerencontract. Dat betekent dat deze huurders na vijf of zeven jaar moeten verhuizen naar een andere woning. Ze houden hun inschrijftijd bij Woningnet. Hun slagingskans is daarom voldoende op het moment dat ze hun woning bij de SSH verlaten. Dit uitgangspunt is besproken met de andere woningcorporaties. Zij begrijpen onze overwegingen en vinden het een logische gedachte om de doorstroming van deze groepen uit ons bezit te stimuleren. Dat leidt immers tot blijvend aanbod in een

woningcategorie die schaars is in Utrecht en zeer geschikt voor (jonge) vergunninghouders en uitstromers MO. Zij verwachten geen problemen met de herhuisvesting omdat het om geringe aantallen gaat.”

Bespreken bod SSH, bestuurlijk overleg 4 september 2017

Ambtelijke overleggen SSH, Boks en Gemeente Utrecht:

5 juli 2017

23 augustus 2017

Uitvraag	Bod corporatie	Reactie gemeente in ambtelijke overleggen + aanvullende informatie
Participatie		
De gemeente verwacht dat SSH bij het opstellen van het aanbod volgens afspraak haar huurdersorganisatie betreft.	Het bod is afgestemd met de huurdersvereniging Boks.	
Betaalbaarheid		
In 2018 een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep	Tot 2020 hanteert SSH in ieder geval een gematigd huurbeleid.	Akkoord
Een overzicht van de (inzet op) door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en of u inkomensafhankelijke huurverhogingen zult gaan toepassen. Daarnaast ook graag opnemen wat de stijging zal zijn van de totale gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld. Mocht deze definitie er toe leiden dat het effect van de pilot huurmatiging niet mag worden gerekend, dat daarnaast graag ook de stijging van de gemiddelde huursom opnemen inclusief het effect van huurmatiging.	De huren van kamers stijgen mee met de inflatie; de huren van woningen worden gelijk gehouden of verlaagd. De SSH past de komende jaren geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De huur van woningen die worden toegewezen aan huurders tot de 23 jaar verlagen we tijdelijk tot de kwaliteitskortingsgrens	Akkoord. SSH <i>overweegt</i> om de verlaagde huren a.g.v. de pilot huurmatiging structureel te laten worden. Deze overweging wordt <i>gewaardeerd</i> . De totale huursomstijging in 2018 is van te voren lastig in te schatten (complex en onzekere factoren). Voorstel is om deze wel <i>achteraf te monitoren</i> .

Dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden woningen sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden woningen onder de eerste aftoppingsgrens ligt.	Gezien het grote aandeel kernvoorraad in het bezit voldoet SSH hier 'automatisch' al aan.	Akkoord.
Beschikbaarheid: voorraadontwikkeling		
Uit de prestatieafspraken 2017-2020 blijkt dat de kernvoorraad (huren tot de 2e aftoppingsgrens) nog onvoldoende meegroeit met de groei van de sociale voorraad. Graag zie ik in het bod van de corporaties terug hoe de omvang en het aandeel van de kernvoorraad in 2018 en in de periode 2019-2022 ontwikkelt, en in gelijke mate meegroeit met de voorraad (d.w.z. dat het aandeel kernvoorraad binnen de sociale voorraad minimaal gelijk blijft). Deze ontwikkeling graag weergeven in tabel 1a.	De eerste 318 woningen (zelfstandige studio's) van de Kwekerij worden aan de kernvoorraad toegevoegd. Daarna worden er nog 432 zelfstandige sociale huurwoningen toegevoegd, waarvan nog niet bekend is of ze tot de kernvoorraad gaan horen.	De kernvoorraad groeit bij SSH, wat positief is. Zie wel de opmerking bij 'Beschikbaarheid: actualisatie productieprogramma' over de Kwekerij.
In tabel 1c graag de ontwikkeling van onzelfstandige eenheden aangeven.	Is aangegeven, vanaf 2017 blijft deze gelijk.	Akkoord.
Beschikbaarheid: actualisatie productieprogramma		
Afgesproken is dat gemeente en corporaties het voorgenomen productieprogramma jaarlijks tegen het licht houden. Via de werkwijze met de groslijst sociale woningbouw, worden projecten toegevoegd aan het productieprogramma, zodra deze een harde planstatus hebben verkregen. Aan de hand van de actuele stand van zaken van de projecten, de situatie in de wijk, de vraag van bewoners, de economische situatie, de financiële mogelijkheden van de corporaties en eventuele beleidsontwikkelingen kan het productieprogramma geactualiseerd worden. Verder: <input type="checkbox"/> Bijzondere aandacht voor de vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen	SSH heeft het overzicht geactualiseerd. Vanaf 2019 zullen in de Kwekerij in totaal 750 huurwoningen worden gerealiseerd (en 160 bestemd voor de verkoop). Gesprekken met Syntrus Achmea over beheer Opaalweg zijn weer opgepakt nu de wet daar ruimte voor biedt. Een aandachtspunt is de beschikbaarheid van locaties voor sociale woningbouw. De SSH wil graag meewerken aan de ontwikkeling van sociale woningbouw in de Kanaalzone, de Cartesiusdriehoek/Tweede Daalsedijk, het	De kernvoorraad bij SSH neemt toe a.g.v. de Kwekerij. Dat betreft alleen de 1 ^e fase (317 woningen, gereed in 2019). Bewoners van deze fase krijgen een campuscontract. Voor de overige fases kan SSH nog niet aangegeven of het onder of boven de aftoppingsgrenzen wordt gerealiseerd; wel dat het sociale huur wordt. Gemeente zou graag zien dat hier ook de

<input type="checkbox"/> Inzet toevoegen sociale huurwoningen	stationsgebied en de Uithof. Door gebruik te maken van haar wettelijke instrumentarium om de realisatie van sociale woningbouw in ontwikkelgebieden af te dwingen, kan de gemeente ons hierbij helpen.	inzet is om kernvoorraad te realiseren.
Duurzaamheid		
In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat SSH in 2020 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en 1,4 ligt. Ik ga ervan uit dat dit doel nog steeds gehaald gaat worden en dat u uw inzet daarop maximaliseert.	<p>In de jaren 2018 en 2019 brengen we het aantal zelfstandige woningen met een label lager dan D terug naar nul.</p> <p>In 2018 worden van het IBB-complex een groot aantal kozijnen vervangen en wordt er dubbel glas geplaatst.</p>	Staat niet in het bod, maar voor de zelfstandige woningvoorraad geldt afspraak t.a.v. label B nog steeds.
Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal. Graag zien wij dit doel terug in het bod.	<p>Bij de nieuwbouw van De Kwekerij gebruiken we verschillende technieken voor schone energieopwekking (WKO, zonne-energie, windenergie).</p> <p>SSH is met partijen in gesprek om daken via de postcoderoos-regeling van zonnepanelen te voorzien.</p> <p>Op de daken van Aurora, de Trip en het eigen kantoorpand zijn zonnepanelen geïnstalleerd.</p>	<p>SSH geeft aan dat de Kwekerij (nog) niet energieneutraal wordt. Op voorhand is niet duidelijk of de extra investering (opwekking energie ter plaatse) die daarvoor nodig is het gewenste resultaat oplevert. Deze opwekking kan later evt. worden toegevoegd.</p> <p>Met het geld van deze laatste stap kan een veel grotere energiebesparing worden gerealiseerd door het in te zetten op de 'slechtere' delen van de voorraad.</p>
Ambitie van de gemeente Utrecht is om alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen in de pilot Overvecht-Noord. Hoe concreet zijn de plannen voor nieuwbouw en renovatie op dit punt?	Nieuwbouw zoals de Kwekerij, wordt niet aangesloten op het gasnet.	Akkoord.

Daarnaast verneem ik graag wat uw concrete planning is om het uiteindelijke doel energieneutraal in 2030 in de voorraad te realiseren.	<p>In 2017 heeft SSH een nieuw duurzaamheidsbeleid geformuleerd, waarbij het uitgangspunt is dat de SSH in 2050 volledig klimaatneutraal is.</p> <p>Vanaf 1-1-2017 koopt SSH alleen nog maar 100% groene stroom in (Nederlandse wind) en wordt uitstoot CO2 door gebruik aardgas gecompenseerd door WNF gecontroleerde bosbouw.</p> <p>Daarnaast start de SSH een aantal activiteiten op t.b.v. gedragsbeïnvloeding</p>	<p>SSH geeft aan dat klimaatneutraliteit in 2030 niet realistisch is, zowel technisch als financieel niet.</p> <p>SSH spreekt over klimaatneutraal i.p.v. energieneutraal.</p>
Ik zou graag, in samenwerking met bijvoorbeeld Stedin, een verkenning en/of pilot gestart willen zien naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter		SSH wil meedenken over methodiek om het energieverbruik te monitoren (verbruik per m2, als alternatief voor labels en energie-index). Onderwerp komt terug als uit te werken onderwerp in platform duurzaamheid (met corporaties en huurders).
Overige		
In de prestatieafspraken 2016-2019 zijn woonzorginitiatieven genoemd, daarover zouden later aanvullende afspraken worden opgenomen. Tot nu toe heeft dit niet geleid tot zicht op een realisatie van een woonzorgcomplex. Ik zie in uw bod graag terug of u bereid bent om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren.	N.v.t.	N.v.t.
In het Actieplan sociale woningbouw (eind 2016) zijn kwetsbare jongeren (18-23 jaar) als aparte doelgroep opgenomen. Deze jongeren maken op eigen kracht weinig tot geen kans op het vinden van geschikte woonruimte. Ik vraag de corporaties dan ook om in 2018 in totaal circa 75 plaatsen (kamers of kleine zelfstandige woonruimte onder de	Zie tekst hieronder bij 'bijzondere doelgroepen'. Bod gaat niet specifiek in op kwetsbare jongeren.	T.a.v. vraagstuk kwetsbare jongeren: alle corporaties hebben aangegeven in principe daarvoor woningen beschikbaar te stellen. Voorstel is dat het Vierde Huis, Beter Wonen en de gemeente met een voorstel komen

<p>kwaliteitskortingsgrens) voor deze jongeren vrij te maken. Graag zie ik in het bod terug wat u bijdrage hieraan kan zijn.</p>		<p>voor verder afstemming en dat binnen de STUW een verdeling/werkwijze kan worden afgesproken voor de 75 woningen in 2018.</p>
<p>In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente wil dat de sociale huurwoningvoorraad beter beschikbaar komt voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. Dat betekent onder meer dat het 'goedkope scheefwonen' beperkt moet worden. Sinds het van kracht worden van de Wet Doorstroming Huurwoningmarkt op 1 juli 2016 zijn er meer mogelijkheden om huurwoningen op tijdelijke basis te verhuren via het "doelgroepencontract": Utrecht kent relatief veel studenten, die na hun afstuderen een verdere inkomensgroei kunnen gaan doormaken. Corporaties zouden maatwerk kunnen leveren voor huurders die na vijf jaar toch nog steeds een laag inkomen hebben, aangezien de corporatie niet verplicht is om de huur op te zeggen. Ik verzoek u dan ook om dit instrument van jongerencontracten in te zetten en op te nemen in het bod.</p>	<p>STUW-brede reactie is om in 2018 eerst te onderzoeken of er reden is tot ingrijpen en welke instrumenten dan het meest effectief zijn.</p> <p>Ervaring van SSH is dat jongeren die inkomensgroei doormaken zelf al snel weer verhuizen.</p>	<p>In de gesprekken is door de gemeente benadrukt dat doel van de inzet van jongerencontracten is om doorstroming te bevorderen.</p> <p>SSH en Boks geven aan een onderbouwing van de omvang van het probleem te missen, vandaar het verzoek om dit eerst STUW-breed te onderzoeken.</p>
<p>De gemeenten ontvangt signalen dat er een tekort is aan rolstoelwoningen voor gezinnen. Ik zie dan ook graag in uw bod terug hoe aanbod van deze woningen denkt te verhogen. Dat kan door 1) aanpassing 2) nieuwbouw 3) bij nieuwe verhuringen van rolstoelwoningen tijdelijke huurcontracten aan te bieden die mogen worden ontbonden op het moment dat er niemand meer woont die in een rolstoel zit.</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>N.v.t.</p>
<p>Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen graag het PKVW toepassen</p>	<p>Bij alle nieuwbouwwoningen en bij ingrijpende renovaties streven we naar verlening van het PKVW-certificaat. We zullen in ieder geval het Certificaat Veilige Woning realiseren.</p>	<p>Akkoord</p>

Aanvullend op de uitvraag		
Onderwerp	Bod SSH	
Bijzondere doelgroepen	<p>SSH blijft haar aandeel nemen in de huisvestingsvraag van bijzondere doelgroepen, naar rato van het aantal zelfstandige woningen. N.a.v. signalen van de huurders worden hier wel 2 voorwaarden aan verbonden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Gaat binnen de bijzondere doelgroepen alleen om huurders tot 27 jaar, via een Jongerencontract, zodat doorstroom in kleine appartementen gewaarborgd blijft 2) Aandeel huurders uit bijzondere doelgroepen wordt per complex gemaximaliseerd op 15%, vanwege leefbaarheid en beschikbaarheid. Het aanbod van complexen voor huisvesting bijzondere doelgroepen zal SSH vergroten door ook complexen op de USP en van Jebber beschikbaar te stellen 	<p>De SSH geeft aan dat dit van belang is omdat anders complexen niet meer als studenten- of starterscomplex ervaren worden. Door met jongerencontracten te werken blijft er voldoende aanbod beschikbaar. Boks geeft aan dat met name de leefbaarheid op complexen een probleem kan zijn bij hogere percentages doelgroepen op een complex.</p> <p>SSH geeft aan dat er binnen de STUW begrip is voor het standpunt van de SSH. Voor gemeente is het van belang dat de totale opgave in de stad niet in het gedrang komt. Wat gebeurt er bv. als het maximum per complex is bereikt en er geen statushouders meer vanuit de verdeling binnen de STUW kunnen worden gehuisvest?</p>
Afvalprobleem Cambridgelaan	<p>Huurders complex Cambridgelaan klagen regelmatig over zwerfvuil bij bovengrondse afvalcontainers. SSH wil aan deze gemeentelijke taak een bijdrage leveren</p>	<p>Vraag is of hier ondergrondse containers kunnen komen. Hier is al eerder contact over geweest. Stadswerken kan ze plaatsen voor 36.000 euro en ze geven aan dat bij plaatsing bij (nieuwbouw)-complexen de kosten normaalgesproken volledig bij de eigenaar. Maar hier is ook sprake van een leefbaarheidsprobleem en de gemeente is voorstander van ondergrondse afvalcontainers. Discussie met Stadswerken loopt nog.</p>

Internationalisering	<p>Het voorzien in voldoende aanbod voor internationale studenten is de komende jaren een belangrijke opgave. Onderwijsinstellingen werven studenten van buiten Nederland, wat leidt tot een toenemende vraag naar short stay-kamers. We zien echter ook in toenemende mate dat internationale studenten gedurende meerdere jaren in Nederland blijven studeren. Voor deze groep is het vinden van een kamer lastig. In 2018 willen we experimenteren met verschillende instrumenten om de toegankelijkheid van de reguliere kamer/woningmarkt voor internationale diplomastudenten te verbeteren. Short-stay-huisvesting concentreren we op de Uithof.</p>	Akkoord

Afspraken/acties voor gemeente n.a.v. gesprek 5 juli

– Nagaan parkeerbeleid gemeente

In de biedingen is gevraagd om meer flexibiliteit t.a.v. de parkeernormen in Utrecht. De laatste parkeernota komt uit 2013 (Nota stallen en parkeren). Binnen deze collegeperiode is afgesproken om het beleid daarover niet aan te passen (behoudens kleine, meer technische wijzigingen). Wat het nieuwe college in de periode 2018–2022 mogelijk gaat doen is vanzelfsprekend nog niet bekend.

De huidige nota geeft ruimte in flexibiliteit t.a.v. de normen op twee manieren:

- 1) Als er aanvullende vervoersconcepten worden gerealiseerd zoals een deelauto, kan de parkeernorm met 20% verlaagd worden.
- 2) Als er extra stallingsruimte voor fietsen wordt aangebracht, kan de parkeernorm met 10% verlaagd worden.
- 3) Bovenstaande opties kunnen ook gecombineerd worden en dus opgeteld.

Daarnaast is er ruimte om voor bv. grote/bijzondere projecten af te wijken van de normen en om naar alternatieven te zoeken. Dat is niet ondenkbaar bij projecten zoals de Merwedekanaalzone. Corporaties en potentiële bewoners zijn/worden uitgenodigd om daarover mee te denken.

Ter info: in Amsterdam wordt de minimum parkeernorm voor sociale en middeldure huur losgelaten.

Zie: https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/concept_nota_parkeernormen_auto_loos?e=19262377%2F41827620

Het is daar dus aan de verhuurders zelf in hoeverre de parkeerplaatsen worden gerealiseerd (wel een maximum voor alle partijen van 1). Er moeten overigens nog enkele moties/amendementen in de nota worden verwerkt, maar lijn t.a.v. sociale huurwoningen blijft hetzelfde:

<https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/parkeervergunning/nota-parkeernormen/>

- Afvalprobleem Cambridgelaan.

De betreffende gemeentelijke accounthouder hiervoor, [REDACTED], is maandag 21-08 weer terug van vakantie. Via de mail is vraagstuk voorgelegd en gevraagd naar de mogelijkheden van plaatsing van de ondergrondse containers. Maandag of dinsdag zal [REDACTED] contact opnemen met [REDACTED] en mondeling bij het gesprek de stand van zaken weergegeven.

- Nagaan of er druk op UU te zetten is voor beschikbaar stellen kavels/huisvesting op USP (of v Unnikgebouw)

Vraag is al eerder aan de orde geweest in gesprekken met de UU. UU schijnt ook ruimte te willen hebben voor eigen uitbreidingen. De ruimtelijk regisseur van USP ([REDACTED]) is maandag 21-8 terug van vakantie, enkele vragen hierover zijn haar gemaild. Tijdens gesprek zal [REDACTED] terugkoppeling geven.

Afspraken voor SSH n.a.v. gesprek 5 juli Zie bijlage 2, 3 en 4

- Programmering en voorraad invullen (excellen zaten bij de uitvraag). Let op definitie, gaat om eigendom, niet beheer (het is aan jullie om bv. te benoemen hoeveel jullie beheren, lijkt mij op zich goed om te laten zien dat SSH daar inzet op pleegt!). Voor nu lijkt het me het handigst om de CV Uithof III apart benoemen, incl. % deelneming van de SSH (volgens dpi 2016 is dat 31,4%, actie [REDACTED]). [REDACTED] gaat na hoe Boex dat meerekent.
- Nasturen visie/beleid duurzaamheid.
- Bij projecten (Kwekerij) aangeven welke energie-indexen het betreft
- Graag daar aan toevoegen de financiële onderbouwing/afweging om bij nieuwbouw wel/niet tot de laatste stap te komen naar energieneutraal. Anders gezegd hoe zet ik de euro zo efficient mogelijk in om co2 te reduceren?

Aanvullende vragen die ik zelf had na het overleg:

- Wat is mogelijk effect op de toewijzing statushouders/doelgroepen a.g.v. de maximering 15% per complex? En in hoeverre zou dit binnen STUW kunnen worden opgevangen via onderlinge afspraken?



Overzicht voorgenomen werkzaamheden van de SSH 2018-2022

Utrecht, 25 juni 2017

Geacht college van B&W,

Als landelijk werkende studentenhuysvester biedt de SSH in negen gemeenten kamers en woningen aan voor studenten en starters. In zes gemeenten heeft de SSH eigen bezit. In ons ondernemingsplan hebben wij onze ambities voor de komende jaren neergelegd. Daarbij hebben we goed gekeken naar het woonbeleid van de gemeenten waar wij actief zijn. Daarnaast zijn we voortdurend in gesprek met onze huurders, gemeenten en met onderwijsinstellingen over relevante ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuysvesting.

De vraag naar studentenhuysvesting is momenteel volop in beweging. Wij volgen de ontwikkelingen op de voet en spelen daar actief op in. Het gaat hierbij om de internationalisering van de studentenpopulatie, de effecten van de invoering van het studievoorschot, de demografische ontwikkeling, etc. Maar ook het rijksbeleid is van invloed op de mogelijkheden van de SSH om onze doelen te realiseren.

Op basis van ons ondernemingsplan presenteren we u ons overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor de jaren 2018 tot en met 2022 (ons 'bod'). Ons bod staat in het teken van onze missie goede, goedkope en gezellige huysvesting te bieden aan studenten. We schetsen de belangrijkste ontwikkelingen in ons werkveld en laten zien wat wij de komende jaren van plan zijn te doen om op die ontwikkelingen in te spelen. Ons bod voor 2018 is 'hard'. Dat wil zeggen dat de werkzaamheden die genoemd zijn, zijn opgenomen in ons jaarplan 2018 en in onze concept-begroting. De werkzaamheden voor de periode 2019-2022 zijn indicatief. Wij sturen u conform artikel 43 van de Woningwet jaarlijks een geactualiseerd overzicht toe. In de bijlage van het overzicht vindt u een uitwerking per gemeente waar de SSH woningen bezit.

Wij nodigen u graag uit om met ons te overleggen over onze voornemens in uw gemeente en hierover – samen met onze huurdersorganisatie BoKS – prestatieafspraken te maken!

Met vriendelijke groet,

Ton Jochems
Directeur-bestuurder

**“Zonder enthousiasme
werd nog nooit iets
groots bereikt”**

Ralph Waldo Emerson

SSH, dé specialist in studenten-huisvesting

De SSH is specialist in studentenhuishuisvesting. De doelgroep is jong, woont voor het eerst zelfstandig, heeft een laag besteedbaar inkomen, heeft behoefte aan ontmoeting en is 24 uur online. Om aan de vraag van deze doelgroep tegemoet te kunnen komen worden bijzondere eisen gesteld aan de woonruimte en de diensten. Onze strategie laat zich samenvatten in drie speerpunten:

Speerpunten



Betaalbaar

De SSH biedt de beste prijskwaliteitverhouding in de woningmarkt voor studenten.



Specialistisch

De SSH biedt een veelzijdig aanbod, gericht op de specifieke wensen van de doelgroep.



Betrokken

De SSH biedt een prettig en veilig thuis.



Het echte leven begint bij de SSH

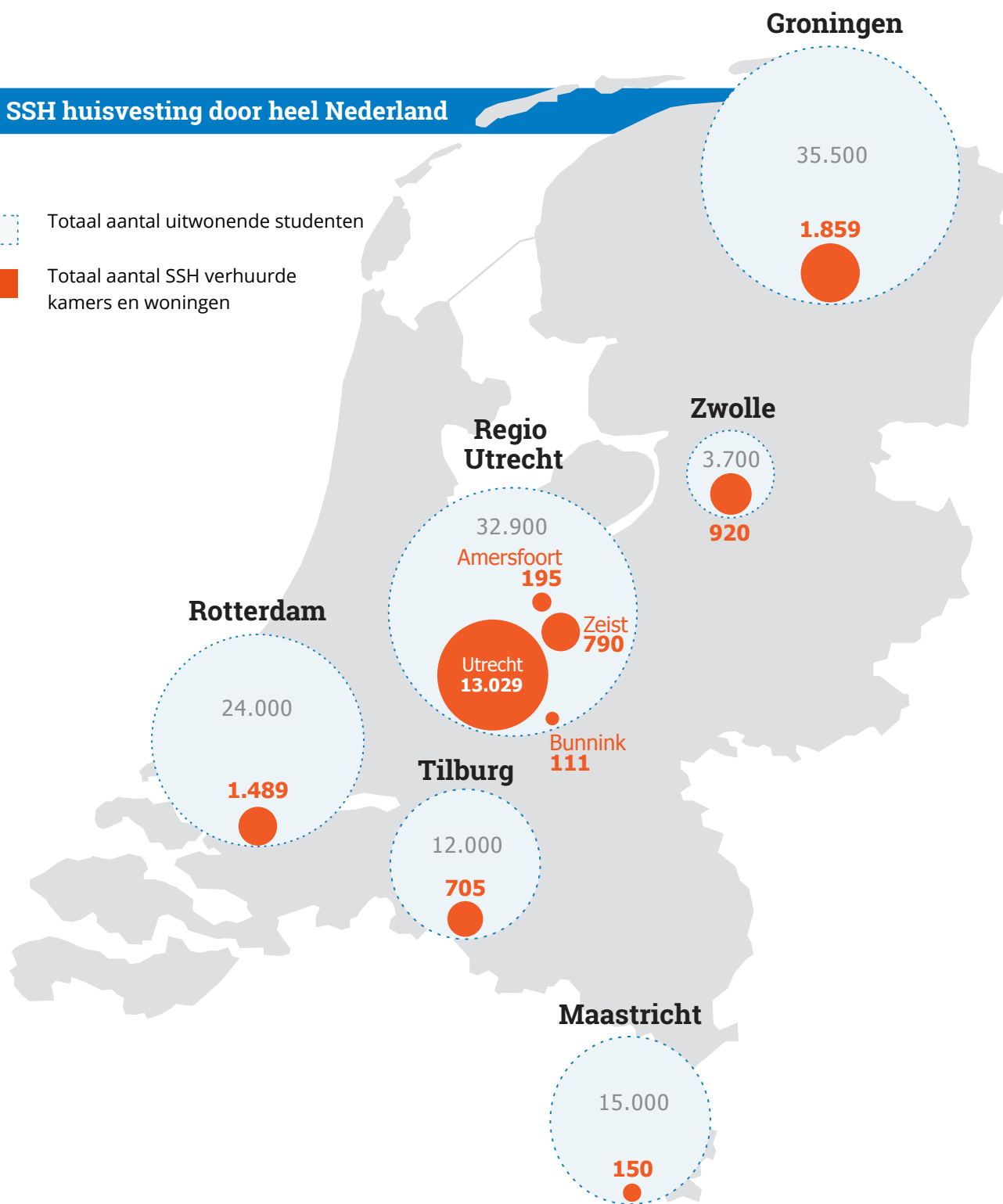
Door ontspanning op de markt voor studentenhuishuisvesting hebben studenten in de toekomst meer keuzemogelijkheden. De SSH wil aantrekkelijker zijn dan de concurrenten. Dat doen we door we door planmatig en systematisch aandacht te besteden aan de levenservaring die studenten op kamers bij de SSH kunnen opdoen. Voor het eerst weg uit de ouderlijke woning doen zij belangrijke ervaringen op in de mini samenleving van het studentenhuishuis. Het echte leven begint bij de SSH!

Dé huisvester van internationals

Waar in de toekomst de vraag van Nederlandse studenten zal afvlakken blijft de internationalisering van het onderwijs en de instroom van buitenlandse studenten toenemen. De SSH wil haar positie als een van de belangrijkste huisvesters van internationale studenten houden en uitbreiden. We verbeteren de kwaliteit van de huisvesting van de internationals in alle steden waar we werken en bieden onze dienstverlening aan universiteiten, hogescholen, collegacorporaties en beleggers.

SSH huisvesting door heel Nederland

-  Totaal aantal uitwonende studenten
-  Totaal aantal SSH verhuurde kamers en woningen



Welke ontwikkelingen zien we?

Beheer voor derden

Met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet mochten woningcorporaties geen beheer meer uitvoeren voor derden. Door een effectieve lobby, onder andere van Kences, is dit verbod in de Veegwet Wonen opgeheven voor sociale huurwoningen. Dat betekent dat wij weer woningen en kamers kunnen beheren voor collega-corporaties en voor beleggers als het woningen in de sociale sector betreft.

Sociaal leenstelsel

In de Apollomonitor 2016 zijn de eerste effecten zichtbaar van de invoering van het leenstelsel als alternatief voor de studiefinanciering. We houden de vinger aan de pols en houden er rekening mee dat de invoering van het leenstelsel gevolgen heeft voor de vraag naar kamers voor voltijdstudenten.

Vraag van starters

In Utrecht beschouwen we starters als een belangrijke doelgroep. De druk op de sociale huurwoningmarkt en de hoge prijzen van koop- en markthuurwoningen maakt het voor starters moeilijk geschikte woonruimte te vinden. De SSH handhaaft in Utrecht campuscontracten en voelt zich daarom medeverantwoordelijk voor de huisvesting van starters. Voor de startersmarkt hebben we Jebber opgericht.

Scheiding Daeb-niet-Daeb

In 2016 is veel werk verzet ter voorbereiding van de scheiding daeb / niet- daeb. In 2018 moet de administratieve scheiding een feit zijn. Na overleg met onze huurdersorganisatie en de gemeenten waar wij bezit hebben, dienen we in 2017 het definitieve scheidingsvoorstel in bij de minister.

Beleggers op de huurwoningmarkt

Binnen- en buitenlandse beleggers blijven toestromen op de markt van studentenhuusvesting. Zij richten zich vaak op de markt van buitenlandse studenten.

Dit aanbod zit doorgaans in een hoger segment dan wat de SSH biedt. Als uitbreiding van de keuzevrijheid van studenten is dit een prima ontwikkeling. Als – mede door deze ontwikkeling – onvoldoende betaalbaar aanbod op de markt komt, zien we dat als ongewenst.

Onze doelgroepen



Studenten

Voltijdstudenten zijn onze grootste doelgroep. Een groot deel van ons woningaanbod en onze dienstverlening is op hen gericht.



Internationale studenten

De huisvestingsvraag van internationale studenten is de laatste jaren sterk toegenomen. De SSH heeft op die vraag ingespeeld. In al onze steden zijn we de grootste huisvester van buitenlandse studenten.



Starters

De dienstverlening aan starters laten we door onze dochter BV Jebber uitvoeren. Jebber kan snel en effectief op de markt inspelen en vormt inmiddels een herkenbaar merk voor Utrechtse woonstarters. Jebber heeft een eigen cultuur en eigen werkwijzen die beter aansluiten bij de wensen van de doelgroep.

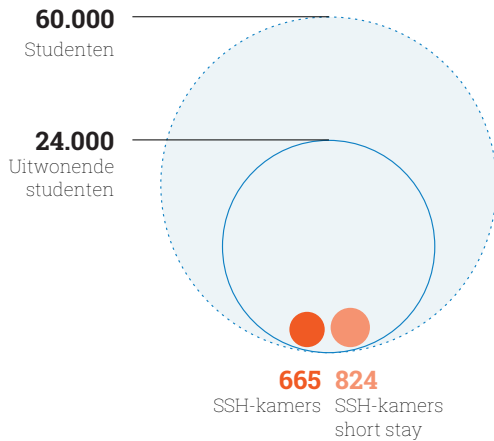


Wonen op maat

Onder de noemer Wonen op Maat biedt de SSH zeer uiteenlopende bijzondere groepen huurders woonruimte. Het gaat hier om jongeren die niet zonder een vorm van begeleiding kunnen wonen of die behoefte hebben aan een specifieke woonruimte.

Waar werken we

Rotterdam



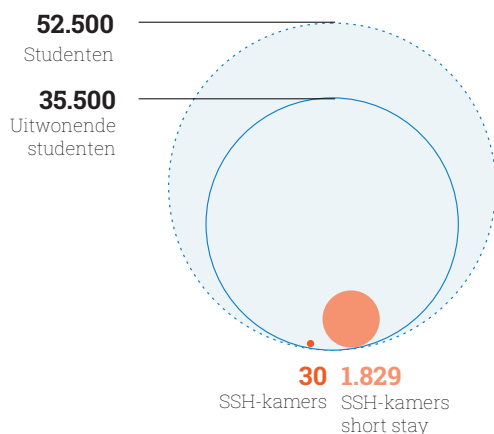
De SSH krijgt steeds meer een naam in Rotterdam. Dit komt met name door de aantrekkelijkheid van de locaties van onze panden. Daar waar zich mogelijkheden voordoen, richten we ons in Rotterdam specifiek op de huisvesting van buitenlandse studenten. Om de sfeer in de panden te optimaliseren, verbeteren wij het aangekochte bezit de komende jaren stap voor stap.

- Vraag en aanbod zijn ongeveer in evenwicht.
- De SSH is de specialist op het gebied van de huisvesting van buitenlandse gasten (Short Stay).

Partners

Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam.

Groningen



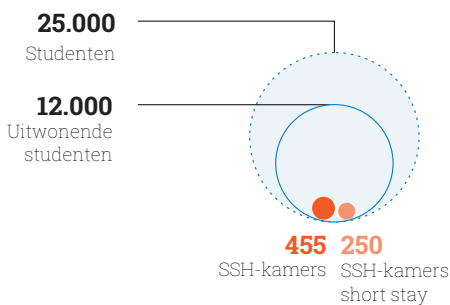
De buitenlandse studenten wonen bij de SSH en in beperkte mate in de particuliere voorraad. Samen met onze partners hebben we een meerjarenplanning opgesteld voor de verbetering van de kwaliteit van het aanbod, door de toevoeging van nieuwbouw en het afstoten van de kwalitatief mindere eenheden. De komende jaren verwacht de RUG een groei van ca. 850 PhD-studenten.

- Stabilisatie van het aantal Nederlandse studenten.
- Toename vraag van buitenlandse studenten.
- Tekort aan kamers voor buitenlandse studenten.

Partners

De RUG, de Hanzehogeschool, Nijestee, Lefier en De Huismeesters.

Tilburg



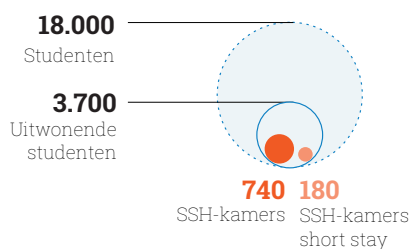
Het complex TalentSquare dat de SSH samen met collegacorporatie TBV heeft ontwikkeld, staat goed bekend in de markt. De combinatie van diverse faciliteiten, centrale ligging en kwalitatief hoogwaardige huisvesting maken het complex zeer gewild. De SSH onderzoekt samen met TBV de mogelijkheden van verdere uitbreiding van het aantal studentenwooneenheden.

- De huisvester van buitenlandse studenten en naast Wonen Breburg van Nederlandse studenten.
- Er is sprake van een enigszins gespannen markt. Er is een tekort van ca. 430 wooneenheden voor studenten.

Partners

TBV-Wonen, Universiteit van Tilburg.

Zwolle



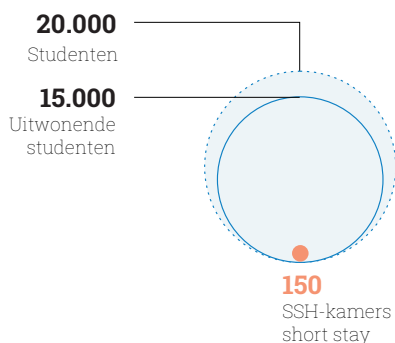
De toegevoegde nieuwbouw door de SSH en DeltaWonen op het Talentenplein is de eerste specifieke studentenhuysvesting die een bijdrage levert aan de trek van studenten naar Zwolle. Naast de studenten die in Zwolle studeren, merken we dat Zwolle een centralere rol vervult in een bredere regio. De SSH zal voor DeltaWonen ook het beheer van de nog te realiseren vierde toren op het Talentenplein verzorgen.

- SSH fungeert in Zwolle als hét portaal voor studentenhuysvesting en adverteert beschikbare woonruimte voor studenten voor collega corporatie Openbaar Belang.
- Zwolle ontwikkelt zich steeds meer als een echte studentenstad; de komende jaren verwachten we nog enige toename van de vraag.

Partners

De Zwolse acht (samenwerking van onderwijsinstellingen), Delta Wonen.

Maastricht



Het beleid van de gemeente Maastricht is om huysvesting van studenten (Nederlands of internationaal) te concentreren op centrale plekken in de stad. Eén van die plekken is de locatie van de SSH aan de Brouwersweg. Nieuwe ontwikkelingen vinden met name hier plaats.

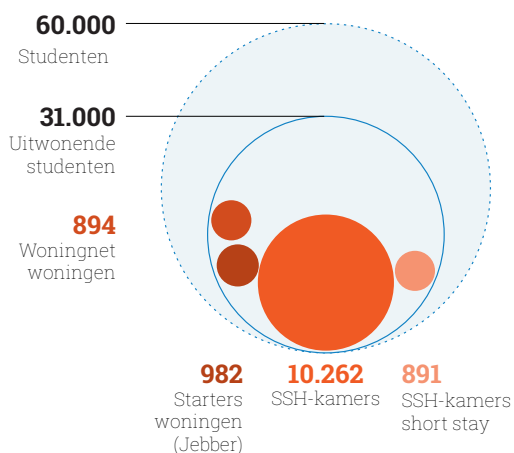
- Het verhuren van de in het M-gebouw gaat goed. Studenten over de hele wereld weten de SSH Maastricht te vinden en de kamers zijn ruim voor de aankomstdata volgeboekt. De verhuur van kamers in de zomerperiode is een aandachtspunt.
- Er is sprake van een ontspannen markt. Wel is er behoefte aan kwaliteit.

Partners

Geen.



Utrecht



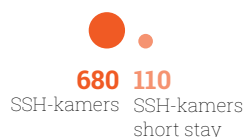
Na een jarenlange forse uitbreiding van de Utrechtse kamervoorraad, kiest **de SSH** in Utrecht voor een geleidelijke beperking van de investeringen. De belangrijkste uitbreiding vindt de komende jaren plaats op het KPN-terrein. De UU werkt aan internationalisering van het onderwijs. Dat leidt tot sterk toenemende aantallen buitenlandse studenten. De SSH zal proberen aan deze toenemende vraag tegemoet te komen.

- De SSH is dé studentenhuysvester van Utrecht, maar de concurrentie is actief.
- De druk op de markt is groot; er is nog steeds een kamertekort.
- Het aantal Nederlandse studenten zal de komende jaren stabiliseren.
- Stijgende groei verwacht van het aantal internationale short stay en diploma studenten

Partners

Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht, Bo-Ex en Mitros.

Zeist



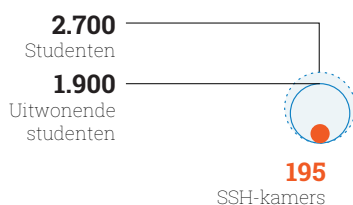
- In het complex 'De Warande' wonen studenten die studeren in Utrecht.
- Omdat De Warande relatief ver ligt van de Utrechtse binnenstad is de wachttijd relatief kort.

Bunnik



- De SSH biedt in Bunnik reguliere (starters)woningen aan in twee complexen.
- De sociale woningvoorraad in de gemeente is klein. Er is daardoor veel vraag naar de appartementen van de SSH.

Amersfoort



- De SSH biedt in Amersfoort kamers en woningen voor studenten van de Hogeschool Utrecht.
- 36 eenheden zijn in eigendom. De overige zijn in beheer voor collega-corporaties.
- De Hogeschool Utrecht vermindert het aantal opleidingsplaatsen in Amersfoort.

Partners

Hogeschool Utrecht, De Alliantie, Portaal.

Onze voorgenomen activiteiten 2018-2022

Doelen van ons ondernemingsbeleid



Verhuren

Voor onze doelgroep is betaalbaarheid een belangrijk thema. We hanteren in ieder geval tot 2020 voor ons eigen bezit een gematigd huurbeleid. De huren van kamers stijgen met het inflatiepercentage. De huren van woningen houden we gelijk of verlagen we. Het streefhuurbeleid hebben we in 2017 afgestemd op de eisen van 'passend toewijzen'. Vrijwel alle woningen die we zelf toewijzen, worden bewoond door eenpersoonshuishoudens met lage inkomens (studenten of net afgestudeerden). We hebben de streefhuren van deze woningen daarom op enkele uitzonderingen na gemaximeerd op de eerste aftoppingsgrens. Woningen die in Utrecht worden toegewezen via Woningnet hebben een bredere doelgroep en een meer diverse huurstelling. In totaal heeft 85% van onze zelfstandige woningen een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens. De huur van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar verlagen we tijdelijk tot de kwaliteitskortingsgrens. Al onze zelf toegewezen woningen zijn daardoor ook voor jongeren betaalbaar.

Bij woningen die we beheren voor andere partijen (woningcorporaties en beleggers) volgt de SSH het huurbeleid van de eigenaar van de woningen - vanzelfsprekend binnen de grenzen die de wet daaraan stelt.

De SSH houdt rekening met de mogelijkheid dat de nieuw te vormen regering de huurtoeslag op de 'aangewezen kamers' afschaft. Dit was een van de aanbevelingen van het interdepartementaal beleidsonderzoek naar de uitvoering van de huurtoe-

slag. De SSH verhuurt ca. 3.350 'aangewezen kamers' waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd (2.630 in Utrecht; 600 in Rotterdam en 121 in Amersfoort). Afschaffing van de huurtoeslag op deze kamers zou invloed hebben op de betaalbaarheid van onze kamers. Vaak gaat het om kleine bedragen, maar in sommige gevallen om meer dan honderd Euro. Deze maatregel kan in delen van ons werkgebied gevolgen hebben voor de verhuurbaarheid. Eventuele 'compensatie' van huurders (in de vorm van huurverlaging) heeft direct gevolgen op onze financiële ratio's en daarmee op de ruimte voor investeringen in de kwaliteit en de omvang van ons bezit. De SSH zal de gemeente en BoKS betrekken bij de afweging.

Bijzondere woningtoewijzing

De SSH heeft de afgelopen jaren in Utrecht een evenredig aandeel genomen in de huisvestingsopgave van vergunninghouders en uitstroom uit de maatschappelijke opvang. De doorstroming van deze groepen is veel minder groot dan onder studenten en starters. We zien het aandeel bijzonder toegewezen woningen in een aantal complexen snel toenemen. We hebben daarom besloten bij bijzondere toewijzingen een tijdelijk huurcontract aan te bieden (vijf jaar met een mogelijke verlenging van twee jaar). Ook maximeren we het aantal bijzonder toegewezen eenheden per complex op 15%. Om te zorgen dat we voldoende woningaanbod hebben om onze bijdrage te kunnen leveren aan de huisvesting van deze bijzondere doelgroepen wijzen we ook woningen op de Uithof aan deze groepen toe.

Financiële vertaling

Niet gerealiseerde huuropbrengst 2018-2022 als gevolg van:

- gematigd huurbeleid kamers: € 3,2 mln*
- beperking huursomstijging zelfstandige woningen: € 5,8 mln**

Totaal	2018	2019	2020	2021	2022
Kamers	€ 0,2 mln	€ 0,5 mln	€ 0,8 mln	€ 0,8 mln	€ 0,8 mln
Woningen	€ 0,5 mln	€ 0,9 mln	€ 1,3 mln	€ 1,5 mln	€ 1,6 mln

* Verschil tussen de huuropbrengst op basis van de wettelijke maximale huurstijging en het gematigd huurbeleid van de SSH

** Niet gerealiseerde huuropbrengst als gevolg van beperkte ruimte voor huurharmonisatie door de huursombenadering'



Beheren

Schoon, heel, veilig en gezellig

We besteden veel aandacht aan de uitstraling van onze complexen en de mogelijkheden voor bewoners daarvan om elkaar te ontmoeten. In verschillende complexen hebben we ontmoetingsruimten ingericht, entrees opgeknapt, barbecues en picknicktafels geplaatst, etc. Ook in 2018 gaan we hiermee door.

Huurdersparticipatie

De SSH wil huurders een goede, betaalbare en gezellige woonplek bieden. We ondersteunen woonbesturen in hun taak om huurders een stem te geven in het beheer van hun complex. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst die we in 2017 hebben gesloten met BoKS hebben we de bijdragen voor de grotere woonbesturen verhoogd. Ook stellen we een (nieuw) budget ter beschikking voor bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreren we in overleg met het bestuur van BoKS de beste voorstellen van huurders.

Financiële vertaling

Inzet middelen voor aantrekkelijkheid van de complexen en participatie:

- Budget aantrekkelijkheid complexen: € 535.000
- Initiatievenfonds: € 152.000
- Participatiemiddelen: € 533.000

Totaal	2018	2019	2020	2021	2022
Complexen	€ 102.800	€ 104.500	€ 106.500	109.100	€ 111.800
Initiatieven	€ 30.000	€ 30.100	€ 30.400	€ 30.700	€ 31.000
Participatie	€ 105.000	€ 105.300	€ 106.400	€ 107.400	€ 108.500



Onderhouden en verbeteren

We leggen de laatste hand aan de conditiemeting van ons bezit. Het onderhoud organiseren we aan de hand van deze metingen. Dit geeft de SSH, huurders en stakeholders inzicht in de prioriteiten die we in onze onderhoudsplanning stellen.

In 2017 heeft de SSH beleid geformuleerd op het gebied van de verduurzaming van onze activiteiten. De uitgangspunten van het beleid zijn:

- ons doel is om in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn
- we meten het effect van onze inspanningen niet met labels of andere abstracte rekenmethoden, maar door te kijken naar de feitelijk bespaarde CO₂-uitstoot
- het beperken van het gebruik van aardgas heeft voor ons de hoogste prioriteit
- het succes van onze aanpak staat of valt met het woongedrag van onze huurders; we investeren daarom flink in het gedrag van onze huurders
- bouwkundige ingrepen om onze complexen klimaatneutraal te maken, combineren we met groot onderhoud
- we investeren bij voorkeur niet in technieken die nog in de kinderschoenen staan omdat deze doorgaans duur zijn en nog geen optimaal rendement hebben.

In 2018 onderzoeken we of we een collectief aanbod kunnen doen voor groene stroom aan huurders van zelfstandige woningen.

Financiële vertaling

Maatregelen onderhoud en verduurzaming 2018-2022:

- Regulier onderhoud (RO): € 35,3 mln
- Groot onderhoud met verduurzaming (GO+D): € 4,9 mln
- Verduurzaming exploitatie complexen (VE): € 0,3 mln
- Aanpak gedragsverandering (G): € 0,3 mln

Totaal	2018	2019	2020	2021	2022
RO	€ 6,2 mln	€ 5,4 mln	€ 6,3 mln	€ 8,0 mln	€ 9,4 mln
GO+D	€ 1,6 mln	€ 1,5 mln	€ 0,6 mln	€ 0,8 mln	€ 0,4 mln
VE	€ 50.000	€ 51.500	€ 52.000	€ 72.500	€ 73.250
G	€ 50.000	€ 51.100	€ 52.000	€ 52.500	€ 53.000



Uitbreiden

We zien de huisvestingsvraag van Nederlandse studenten gaandeweg stabiliseren. We verwachten dat er gaandeweg ontspanning zal gaan optreden op de kamermarkt. De vraag van internationale studenten zal echter toenemen. Hoger onderwijsinstellingen streven naar internationalisering. Dat leidt tot een toenemende vraag naar 'reserved accommodations'. In overleg met de universiteit en de hogescholen proberen we deze vraag zo goed mogelijk te faciliteren. We zoeken hierbij samenwerking met andere woningcorporaties en met beleggers. Aandachtspunt is het BTW-regime voor verhuringen korter dan zes maanden. De SSH beraadt zich nog hoe hiermee om te gaan.

We investeren in nieuwbouw van studentenwoningen in eigendom in Utrecht (+800 eenheden) en Rotterdam (+240 eenheden). In Utrecht, Rotterdam, Tilburg en Zwolle zoeken we naar mogelijkheden het aantal woningen dat wij beheren voor andere partijen uit te breiden (+750 tot 1.000 eenheden).

Financiële vertaling

Investerings in nieuwbouw en beheer:

- Nieuwbouw Utrecht: € 76,2 mln
- Nieuwbouw Rotterdam: € 19,0 mln

Totaal	2018	2019	2020	2021	2022
Nieuwbouw Utrecht	€ 28,0 mln	€ 18,8 mln	€ 9,2 mln	€ 10,1 mln	€ 10,1 mln
Nieuwbouw Rotterdam	-	-	€ 8,0 mln	€ 8,0 mln	-

Het echte leven begint bij de SSH!

SSH

Postbus 85042
3508 AA Utrecht

088 730 42 00

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

info@sshxl.nl
www.sshxl.nl



Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

SSH
Drs. A.F.R. Jochems
Postbus 85042
3508 AA UTRECHT



Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl
Bijlage(n) 2
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 3 mei 2017
Ons kenmerk 4438081
Onderwerp Uitvraag Prestatie afspraken 2018
- 2022
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Jochems,

In het afgelopen jaar hebben de Utrechtse corporaties verenigd in de STUW samen met de huurdersorganisaties en de gemeente afspraken gemaakt op basis van de Woonvisie voor de periode 2017 – 2020. Op 23 november 2016 hebben wij die afspraken ondertekend. In de prestatieafspraken is opgenomen dat wij deze in een jaarlijkse cyclus waar nodig zullen bijstellen op basis van de actuele omstandigheden, waarbij we steeds een horizon van vier jaar hebben aangehouden. Om meer aan te sluiten bij de systematiek zoals beschreven in de Woningwet, gaan we nu uit van een periode van vijf jaar. De afspraken zullen dus gaan over de periode 2018 t/m 2022, waarbij het accent zal liggen op de prestaties in 2018, en de periode 2019 t/m 2022 meer het karakter heeft van een doorkijk.

Ik nodig u dan ook uit om een bod te doen op de onderwerpen en thema's die in deze brief staan vermeld. Ik ga er van uit dat u bij het opstellen van uw aanbod uw huurdersorganisatie betreft, net als in de voorgaande jaren. Graag zie ik in uw aanbod dan ook terug wat de inbreng van uw huurdersorganisatie is geweest. We ontvangen uw bod graag voor 1 juli 2017.

Ter inleiding van de uitvraag schets ik nog even in het kort de context waarbinnen de uitvraag tot stand is gekomen, aan de hand van de drie volgende punten.

I Eerdere prestatieafspraken en de Monitor Prestatieafspraken 2016

In de prestatieafspraken 2016–2019 is aangegeven dat er aan aanvullende afspraak zou komen over woonzorginitiatieven. Dit onderwerp komt aan het eind van de uitvraag weer terug.

Hoofdconclusie van de Monitor Prestatieafspraken 2016 is dat de afspraken over het jaar 2016 goed zijn nagekomen. De huren hebben zich gematigd ontwikkeld, de pilot huurmatiging bevindt zich nu in de opstartfase en de sociale voorraad is gegroeid. Wel blijkt uit de plannen dat het nog lastig is om de kernvoorraad in gelijke tred te laten meegroeien met de sociale voorraad.

II Recente (maatschappelijke) ontwikkelingen

De afgelopen maanden zijn er een aantal ontwikkelingen geweest die aanleiding zijn geweest om in de uitvraag hierover iets op te nemen. Deze ontwikkelingen passen ook in het beleid zoals dat verwoord is in de gemeentelijke Woonvisie. Daarbij gaat het onder andere om de huisvesting van gezinnen met gehandicapte kinderen, de huisvesting van (kwetsbare) jongeren en statushouders en de verdere technologische ontwikkelingen op het vlak van de verduurzaming

Datum 3 mei 2017

III Investeringsruimte

Uit onze analyse van de dpi-gegevens van de corporaties blijkt dat er nog onbenutte financiële ruimte is. Er is ruimte tussen de score en de minimale vereisten van het WSW op de criteria ICR (Interest Coverage Ratio – rentedekkingsgraad) en de LTV (Loan To Value):

ICR SSH	ICR-norm	LtV SSH	LtV-norm
2,12	> 1,4	70%	< 75%
bron: dvi2015, dpi2015			

In de ambtelijke en bestuurlijke gesprekken die dit jaar zullen volgen, nemen we ook de gegevens uit de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) van het rijk mee, die midden mei zal verschijnen.

DE UITVRAAG

In het bod voor de prestatieafspraken 2018 t/m 2022, zou ik graag inzet op de volgende onderwerpen willen terugzien (het betreft de zelfstandige huurwoningen, tenzij anders aangegeven):

Betaalbaarheid:

- In 2018 een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep.
- Een overzicht van de (inzet op) door te voeren huurverhogingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, en of u inkomensafhankelijke huurverhogingen zult gaan toepassen. Daarnaast graag ook opnemen wat de stijging zal zijn van de totale gemiddelde huursom in 2018, conform de definitie zoals die door het rijk is opgesteld. Mocht deze definitie er toe leiden dat het effect van de pilot huurmatiging niet mee mag worden gerekend, dan daarnaast graag ook de stijging van de gemiddelde huursom opnemen inclusief het effect van de pilot huurmatiging.
- Dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zit.

Beschikbaarheid:

- Voorraadontwikkeling

In tabel 1a de ontwikkeling van de sociale voorraad en aanverwante gegevens aangeven. Ik vraag u nadrukkelijk om inzet te blijven plegen op een verdere groei van de sociale voorraad in Utrecht de komende jaren, om daarmee het tekort van sociale huurwoningen verder in te lopen. Bij een verdere groei van de sociale voorraad kan ook beter worden voldaan aan de landelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Uit de prestatieafspraken 2017-2020 blijkt dat de kernvoorraad (huren tot de 2^e aftoppingsgrens) nog onvoldoende meegroeit met de groei van de sociale voorraad. Graag zie ik in het bod van de corporaties terug hoe de omvang en het aandeel van de kernvoorraad zich in 2018 en in de periode 2019-2022 ontwikkelt, en in gelijke mate meegroeit met de voorraad

Datum 3 mei 2017

(d.w.z. dat het aandeel kernvoorraad binnen de sociale voorraad minimaal gelijk blijft). Deze ontwikkeling graag weergeven in tabel 1a.

In tabel 1c graag de ontwikkeling van de onzelfstandige eenheden aangegeven.

- Actualisatie productieprogramma:

Afgesproken is dat gemeente en corporaties het voorgenomen productieprogramma jaarlijks tegen het licht houden. Via de werkwijze met de groslijst sociale woningbouw, worden projecten toegevoegd aan het productieprogramma, zodra deze een harde planstatus hebben verkregen. Aan de hand van de actuele stand van zaken van de projecten, de situatie in de wijk, de vraag van bewoners, de economische situatie, de financiële mogelijkheden van de corporaties en eventuele nieuwe beleidsontwikkelingen, kan het productieprogramma geactualiseerd worden.

In tabel 1e is voor het gemak het met de gemeente afgestemde productieprogramma uit de laatste afspraken 2017–2020 opgenomen.

Ik vraag u:

1. Dit productieprogramma zo specifiek mogelijk op alle categorieën te controleren en aan te vullen met de nieuwe jaren.
2. Alleen die projecten en woningen te noemen die in 2018, 2019, 2020, 2021 en 2022 daadwerkelijk gaan opleveren. Woningen die in 2017 gaan opleveren dus niet opnemen in dit overzicht.
3. Bijzondere aandacht te geven aan de relatie tussen de ontwikkeling van de woningvoorraad (tabel 1a, deel nieuwbouw) en het productieprogramma (tabel 1e).
4. Aandacht te hebben voor de vraag naar sociale huurwoningen voor gezinnen.
5. Om ook inzet te plegen op het toevoegen van sociale huurwoningen middels transformatie. Deze manier van toevoegen kent een relatief korte doorlooptijd en vindt in Utrecht, vergeleken met andere steden, nog maar weinig plaats.

Duurzaamheid:

- In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat de SSH in 2020 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en de 1,4 ligt. Ik ga er van uit dat dit doel nog steeds gehaald gaat worden en dat u uw inzet daarop maximaliseert.
- Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal. Graag zien wij dit doel terug in het bod.
- Ambitie van de gemeente Utrecht is om alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen in de pilot Overvecht-Noord. Hoe concreet zijn de plannen voor nieuwbouw en renovatie op dit punt?
- Daarnaast verneem ik graag wat uw concrete planning is om het uiteindelijke doel, energieneutraal in 2030 in de voorraad, te realiseren.

Datum 3 mei 2017

- Ik zou graag, in samenwerking met bijvoorbeeld Stedin, een verkenning en/of pilot gestart willen zien naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter.

Overige:

- Woonzorginitiatieven

In de prestatieafspraken 2016–2019 zijn woonzorginitiatieven benoemd; daarover zouden later aanvullende afspraken worden opgenomen. Tot nu toe heeft dit niet geleid tot zicht op een realisatie van een woonzorgcomplex. Ik zie in uw bod graag terug of u bereid bent om bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief te realiseren.

- Kwetsbare jongeren

In het Actieplan sociale woningbouw (eind 2016) zijn kwetsbare jongeren (18–23 jaar) als aparte doelgroep opgenomen. Deze jongeren maken op eigen kracht weinig tot geen kans op het vinden van geschikte woonruimte. Ik vraag de corporaties dan ook om in 2018 in totaal circa 75 plaatsen (kamers of kleine zelfstandige woningen onder de kwaliteitskortingsgrens) voor deze jongeren vrij te maken. Graag zie ik in het bod terug wat uw bijdrage hieraan kan zijn.

- Jongerencontracten

In de woonvisie is aangegeven dat de sociale huurwoningvoorraad beter beschikbaar moet komen voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. Dat betekent onder meer dat het 'goedkope scheefwonen' beperkt moet worden. Sinds het van kracht worden van de Wet Doorstroming Huurwoningmarkt, op 1 juli 2016, zijn er meer mogelijkheden om huurwoningen op tijdelijke basis te verhuren via het "doelgroepencontract", bijvoorbeeld via het Jongerencontract. Utrecht kent relatief veel studenten, die na hun afstuderen een verdere inkomensgroei kunnen gaan doormaken. Corporaties zouden maatwerk kunnen leveren voor huurders die na 5 jaar toch nog steeds een laag inkomen hebben, aangezien de corporatie niet verplicht is om de huur op te zeggen. Ik verzoek u dan ook om dit instrument in te zetten en op te nemen in het bod.

- Woningen voor gezinnen met gehandicapte kinderen

De gemeente ontvangt signalen dat er een tekort is aan rolstoelwoningen, met name voor grotere gezinnen. Ik zie dan ook graag in uw bod terug hoe u aanbod van deze woningen denkt te verhogen. Dat kan door 1) aanpassingen 2) nieuwbouw 3) bij nieuwe verhuringen van rolstoelwoningen tijdelijke huurcontracten aan te bieden die mogen worden ontbonden op het moment dat er niemand meer woont die in een rolstoel zit.

- Vraag naar eengezinswoningen

Eerder hebben corporaties aangegeven dat er een overschot is aan grotere woningen en eengezinswoningen. Uit het advies van de werkgroep woningmarkt (zoals besproken op de stuurgroep huren van 12 april), lijkt er nu eerder sprake van een tekort. Ik zie graag in het bod terug wat de visie van de corporatie daarop is, inclusief een onderbouwing.

- Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Bij nieuw opgeleverde woningen en gerenoveerde woningen graag het Politiekeurmerk Veilig Wonen toepassen.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 3 mei 2017

Ik ga naar aanleiding van uw aanbod met u en de huurdersorganisatie in gesprek om vraag en aanbod nader toe te lichten. Ik nodig u uit in dit gesprek aan te geven wat u van de gemeente verwacht nodig te hebben bij het realiseren van de gevraagde prestaties.

Uit die gesprekken zullen punten naar voren komen waarover wij verder in onderhandeling gaan. Dit zal leiden tot een akkoord dat wij bij de stuurgroep huren van 29 november 2017 gezamenlijk vast willen stellen.

Ik ontvang uw aanbod graag uiterlijk 1 juli 2017. Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Paulus Jansen

Cc.: Huurdersorganisatie BoKS

Bijlage 1: tabel 1abcd voorraad – UITVRAAG

Bijlage 2: tabel 1e productieprogramma – UITVRAAG