

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



Uitwerking overzicht van voorgenomen werkzaamheden 2018 voor de gemeente Utrecht

Vooraf

Als aanvulling op ons overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor 2018 en verder sturen we u bijgaand deze lokale uitwerking. Bij deze uitwerking hebben we de Woonvisie van de gemeente Utrecht en de prestatieafspraken die wij de afgelopen jaren hebben gemaakt als uitgangspunt genomen. Daarnaast hebben we kennisgenomen van de brief van wethouder Jansen van 3 mei. Hij vraagt ons daarin in ons bod in te gaan op een aantal specifieke thema's. Met deze uitwerking hebben we daaraan invulling gegeven.

In de uitwerking volgen we de structuur van ons overzicht van voorgenomen werkzaamheden. Achtereenvolgens gaan we in op onze vier belangrijkste activiteiten: verhuren, beheren, onderhouden/verbeteren en uitbreiden.

Verhuren

Betaalbaarheid

Met de gemeente en andere corporaties hebben we afgesproken dat we gezamenlijk een pilot uitvoeren waarbij huishoudens die vóór de invoering van de plicht 'passend' toe te wijzen een woning hebben geaccepteerd boven de voor hun van toepassing zijnde aftoppingsgrens een huurkorting krijgen. De pilot is voorbereid en gaat van start op 1 september 2017. De SSH past de komende jaren geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Bijzondere toewijzingen

Onder de noemer 'Wonen op Maat' is de SSH actief in het huisvesten van verschillende 'bijzondere doelgroepen'. Hiermee gaan we door. Ook blijven we naar rato van ons aantal zelfstandige woningen een aandeel nemen in de huisvestingsvraag van vergunninghouders en uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Naar aanleiding van signalen van onze huurders, verbinden we hieraan twee nieuwe voorwaarden. De eerste voorwaarde is dat het gaat om huurders tot 27 jaar, zodat wij de appartementen kunnen verhuren met een jongerencontract. De doorstroming in onze beperkte voorraad kleine appartementen is dan gewaarborgd. De tweede voorwaarde is dat het aandeel huurders dat met een 'bijzondere toewijzing' per complex onder de 15% blijft. Op deze manier waarborgen we de leefbaarheid en de beschikbaarheid van onze woningen voor de verschillende doelgroepen. We verruimen het aanbod voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, door voortaan woningen toe te wijzen in al onze complexen. Voorheen waren complexen op de Uithof en complexen van Jebber uitgezonderd.

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 markthuurl- 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.

Friendscontracten

In 2015 hebben we met de gemeente en BoKS afgesproken om te gaan experimenteren met 'friendscontracten'. Hiermee is tot nu toe nog niet begonnen. De voorbereiding van het experiment worden nu getroffen. In 2018 willen we met het experiment beginnen.

Beheren

Internationalisering

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.

Afvalinzameling

Van onze huurders van de Cambridgelaan krijgen we regelmatig klachten over zwerfvuil rondom afvalcontainers. Deze problemen kunnen worden opgelost door ondergrondse afvalcontainers te plaatsen. De SSH is bereid aan deze gemeentelijke taak een financiële bijdrage te leveren.

Onderhouden en verbeteren

Kwaliteit

We onderhouden onze woningen goed. Hierbij besteden we specifieke aandacht aan een aantal specifieke risico's: open geisers, legionella en asbest. Hiervoor hebben we protocollen opgesteld.

In 2018 vervangen we een groot aantal kozijnen van het IBB-complex. We grijpen deze gelegenheid aan om dubbel glas te plaatsen, waarmee zowel het comfort als de energieprestatie van het complex is gediend.

Duurzaamheid

De SSH heeft toegezegd in 2017 een duurzaamheidsbeleid te formuleren. Dit is separaat toegestuurd aan de gemeente en aan BoKS.

De afgelopen jaren is al een aantal maatregelen genomen. Vanaf 1 januari 2017 koopt de SSH alleen nog maar groene stroom in (100% Nederlandse wind) en wordt de uitstoot van CO₂ door het gebruik van aardgas gecompenseerd met door de WNF gecontroleerde bosbouwprojecten. Op de daken van complexen Aurora, de Trip en ons kantoorpand zijn reeds zonnepanelen aangebracht, voor het IBB-complex is in 2016 twee keer zonder succes een SDE-subsidieaanvraag gedaan. Inmiddels zijn we in gesprek met partijen over de mogelijkheden om deze daken met de postcoderoos-regeling van zonnepanelen te voorzien.

In 2018 zetten we conform ons duurzaamheidsbeleid een aantal instrumenten in om de uitstoot van CO₂ te beperken.

- Gedragbeïnvloeding
Samen met andere studentenhuysvesters en in samenwerking met BoKS en Vidijs organiseren we de Student Energy Race.

We maken een start met het plaatsen van meters in grote complexen om huurders meer inzicht te geven in hun energiegebruik.

- Schone energie

We gaan verder met het organiseren van 'postcoderoos'-projecten.

Bij de nieuwbouw van De Kwekerij gebruiken we verschillende technieken voor schone energieopwekking (WKO, zonne-energie, windenergie) zoals we dat ook bij De Trip hebben gedaan. Nieuwbouw wordt niet aangesloten op het gasnet.

We maken een start met het vervangen van gastoestellen voor elektrische (tapwater en kooktoestellen).

- Verduurzaming vastgoed

De de jaren 2018 en 2019 brengen we het aantal zelfstandige woningen met een label lager dan D terug naar nul.

We plaatsen nieuwe kozijnen met dubbelglas in het IBB-complex.

De Utrechtse corporaties hebben toegezegd zich in te zetten voor de gemeentelijke ambitie van een volledige nul-op-de-meter woningvoorraad in 2030. Uit de analyses die we hebben gemaakt ten behoeve van ons duurzaamheidsbeleid (onder andere de studie uitgevoerd door studenten van de SSU Foundation naar mogelijkheden om het IBB te renoveren naar NOM) blijkt dat deze ambitie voor de SSH zowel financieel als technisch niet realistisch is. In onze verduurzamingvisie hebben we onze koers bepaald naar een klimaatneutrale woningvoorraad in 2050.

Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

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.

Uitbreiden

Nieuwbouw

In 2017 zijn we gestart met de uitvoering van het project De Kwekerij. In totaal zullen er op het voormalige KPN-terrein ca. 800 woningen verrijzen. Naast sociale huurwoningen zijn er 160 woningen in het plan opgenomen bestemd voor verkoop. In 2018 verwachten we de eerste 300 woningen op te leveren. Dit zijn zelfstandige studentenstudio's met gemeenschappelijke voorzieningen.

Andere ontwikkelingen

Een aanpassing van de Woningwet per 1 juli 2017 maakt het weer mogelijk woningen te beheren voor derden (als het gaat om sociale huurwoningen). In 2017 hebben we de gesprekken over het project van Syntrus Achmea aan de Opaalweg weer opgepakt. De SSH wil graag een bijdrage leveren aan het uitbreiden van de sociale huurvoorraad. Gezien de beperkte investeringsruimte zoeken we daarbij naar samenwerking met andere corporaties en beleggers. 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 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.

Sloop en verkoop

De SSH heeft geen sloop- of verkoopplannen in de komende jaren.

Tweede ambtelijk gesprek met SSH over de prestatieafspraken.

Datum: 22 augustus 2017

Aanwezig:

Van SSH: [redacted] (Boks) [redacted] (SSH)

Van Gemeente: [redacted], voor duurzaamheid [redacted] en voor ondersteuning [redacted].

Huiswerk

Gemeente:

Parkeerbeleid, beleid uit nota stallen en parkeren wordt deze collegeperiode niet gewijzigd. Toch veel ruimte aanwezig bij alternatief vervoer.

SSH: NPD strook parkeernorm van 0? [redacted] zoekt dit uit.

SSH: onderscheid tussen starters en studenten;

Bewonersorg.: parkeerruimte voor laden en lossen.

Afval Cambridgelaan: uitleg komt. Betrokkene is met vakantie.

Universiteit Utrecht maakt een campusvisie. SSH en bewonersorganisatie worden in het najaar betrokken.

[redacted] gaat de Daltonlaan nog na.

SSH: verbreden snelweg (A27) heft gevolgen voor verbinding met de Uithof. Annie Vredelaan moet iets mee gebeuren.

SSH:

Productie:

De Kwekerij: door sloop/nieuwbouw is het programma hoger. Eerste fase (318) is omgevingsvergunning voor aangevraagd.

Voorraad:

Cambridgelaan, de eerste 50% is meegeteld.

Casa Confetti is niet meegenomen.

Kernvoorraad:

niet ingevuld omdat het programma De Kwekerij niet bekend is. Streven is om onder de 2^{de} aftoppingsgrens te blijven.

Opvang asielzoekers:

15% opvang wordt bestuurlijk geagendeerd. Bijzondere positie van SSH moet binnen STUW erkend worden waarbij de taakstelling door anderen wordt overgenomen.

Duurzaamheid:

SSH wil met gemeente een methodiek ontwikkelen om het energie verbruik te monitoren.

[redacted]: is een goed onderwerp voor het platform.

Gevraagd wordt om verschillende scenario's 2030, 2040, 2050.

Bewonersorg.: grootste reductie wordt gehaald in 2030–2040. Wanneer andere reductie mogelijk is, deze bereiken via de weg van geleidelijkheid.

SSH: het specifieke bezit van SSH en het risicoprofiel v.w.b. aanbod huurders (studenten) heeft het WSW een beoordelingsprobleem.

Circulariteit: SSH gaat er wel mee aan de slag. Komende 2 jaar wordt de onderhoudsbegroting op dit onderwerp doorgenomen.

Stedelijke onderwerpen:

Jongerencontract: is Stuw/bestuurlijk onderwerp

Onr. Bewoning: overwogen wordt leegstandstermijn te verkorten.

Afspraak: voor het weekend worden de bestuurlijke punten gemaïld (15%, duurzaamheid). Maandag 28/8 worden de stukken verstuurd.



Gemeente Utrecht
T.a.v. College van B&W
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: 28 juni 2018
Betreft: bod op de woonvisie 2019
Kenmerk: [REDACTED]
Behandeld door: Karin Verdooren
Pagina: 1/2

Geacht college,

Hierbij doen wij een geactualiseerd bod op de gemeentelijke woonvisie ten behoeve van de prestatieafspraken voor 2019 tussen GroenWest, HV Weidelanden en de gemeente Utrecht. In de bijlage van deze brief zetten we uiteen wat we, in lijn met hetgeen vorig jaar is afgesproken, van plan zijn aan te pakken. Naast dit bod brengt GroenWest ook met de andere Utrechtse corporaties (STUW) een gezamenlijk bod uit. Deze wordt aangeboden vanuit de STUW.

Nieuw college, nieuwe woonvisie

Het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken verschilt dit jaar van andere jaren. Met het aantreden van een nieuw college van B&W en een nieuwe woonvisie in de maak zullen er ongetwijfeld nieuwe accenten worden gelegd in het gemeentelijk woonbeleid. Wij zien uit naar het gesprek hierover. Tegelijkertijd hebben wij een aantal punten die we graag bij het nieuwe college onder de aandacht brengen. De belangrijkste punten zullen we hier kort aanstippen.

Gemeentelijke woonopgave

De komende jaren zal de vraag naar sociale huurwoningen in ons werkgebied onverminderd groot zijn en, vooral in Utrecht, verder toenemen. In Utrecht is er vraag naar levensloopbestendige appartementen en eengezinswoningen. De gemeente heeft aangegeven deze kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave zo veel mogelijk binnen de bebouwde kom te willen realiseren met oog voor duurzaamheid en sociale diversiteit.

Samenwerking bij nieuwbouw

GroenWest wil graag mede vormgeven aan deze ambitie. Wij hebben de ambitie én de financiële mogelijkheden om de komende jaren appartementen en eengezinswoningen in de sociale huursector bij te bouwen om de vraag naar sociale huur op te vangen én de kwaliteit van de sociale woningvoorraad te verbeteren. Om dit te bewerkstelligen hebben wij de medewerking van de gemeente hard nodig. Deze medewerking spitst zich wat ons betreft toe op de volgende punten:

- voldoende locaties voor de bouw van sociale huurappartementen;
- gematigde grondprijzen voor sociale huurwoningen;
- realistische eisen voor parkeren en welstand;
- een soepel verloop van planprocessen;
- redelijke tarieven voor bouwleges;
- samenwerking op het gebied van duurzaamheid, zorg voor kwetsbare bewoners en het voorkomen van armoede.



Datum 28 juni 2018
Pagina 2/2

Bijdrage GroenWest

GroenWest is een duurzame partner in wonen. We zorgen voor woningen met een lage huur zodat wonen in Utrecht ook voor de laagste inkomens toegankelijk is en blijft. We zorgen voor een variatie aan woningen, zowel voor kleine huishoudens als voor gezinnen, zowel voor jongeren als voor senioren. En we zorgen voor toekomstbestendige en duurzame woningen. GroenWest kiest ervoor om haar woningen langjarig in bezit te houden en daar verantwoordelijkheid voor te blijven dragen. We bieden meer dan goede en betaalbare woningen. Zo zijn wij ook een aanspreekbare en toegankelijke partner voor stakeholders in de gemeente, niet alleen vandaag maar voor de lange termijn. Samen met de gemeente en welzijns- en zorgorganisaties begeleiden wij kwetsbare huurders en dragen we zorg voor de leefbaarheid in wijken.

We zien ernaar uit om met u het gesprek te voeren over de ambities van de gemeente voor de komende jaren. We rekenen erop dat we een duurzaam en krachtig partnerschap kunnen ontwikkelen in de komende collegeperiode en spoedig kunnen komen tot nieuwe prestatieafspraken voor 2019.

Met vriendelijke groet,



Karin Verdooren
directeur-bestuurder GroenWest

Bijlage: bod op de woonvisie 2019.

Blik vooruit

De komende jaren zal de vraag naar sociale huurwoningen in ons werkgebied onverminderd groot zijn en, vooral in Woerden en Utrecht, verder toenemen. In Utrecht is er vraag naar levensloopbestendige appartementen en eengezinswoningen. Daarnaast is het verbeteren van de duurzaamheid van woningen een belangrijke opgave. Met onze onderhoudsaanpak werken we stapsgewijs naar een woningvoorraad die in 2050 energieneutraal is. Een andere belangrijke ontwikkeling is dat ondanks de economische hoogconjunctuur steeds meer kwetsbare bewoners op ons zijn aangewezen. Om hen een prettig thuis te bieden en ook de buurten leefbaar te houden, is nauwe samenwerking met partners in het wonen- en zorgdomein belangrijk. Het creëren van een vitaal partnernetwerk vinden we een belangrijke randvoorwaarde.

Nieuwe woonvisie

De gemeente Utrecht heeft het voornemen om een nieuwe woonvisie op te stellen. Het streven is dat deze voorjaar 2019 wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het bod voor 2019 is daarom gebaseerd op de vigerende woonvisie: de Geactualiseerde woonvisie 2015-2019.

Bod 2019

Het bod bevat zoveel als mogelijk elementen van deze woonvisie, de oude prestatieafspraken en de prioriteiten van de minister voor de periode 2016-2019¹:

- betaalbaarheid
- beschikbaarheid
- duurzaam wonen
- wonen en zorg

Financiële positie GroenWest

Recent is de indicatieve bestedingsruimte 2018 bekend gemaakt. Voor GroenWest is die in de daeb-tak nihil. Wat betekent dat precies?

We zetten ons vermogen maximaal in!

De afgelopen jaren hebben wij onze ambities stevig opgeschroefd. We hebben de voorgenomen productie van 40 woningen per jaar verhoogd naar 100 woningen per jaar. Daarnaast hebben we ons huurbeleid versoerd door de jaarlijkse huurverhoging op nihil of hooguit inflatievolgend te stellen en we hebben de verkoopstop die we sinds 2016 hanteren, gecontinueerd tot 2021. Met dit beleid zetten we ons vermogen maximaal in voor de volkshuisvesting. Dit zien we ook terug in de financiële ratio's waarmee we onze financieringsruimte bewaken. Onze 'loan to value' loopt op naar het maximum van 75% van de bedrijfswaarde van de woningen in 2021. De indicatieve bestedingsruimte is hiermee de afgelopen jaren teruggelopen van EUR 280 miljoen nieuwbouw (of EUR 220 miljoen verbeteringen of EUR 8 miljoen huurverlaging) in 2016 naar EUR 48 miljoen nieuwbouw (of EUR 38 miljoen verbetering of EUR 2 miljoen huurverlaging) in 2017 naar nihil in 2018. Dit betekent dat er - naast de ingerekende plannen - nu geen ruimte is voor extra bestedingen.

Overweging: niet-daeb bouwen voor middeninkomens

Voor de niet-daeb geldt dat er nog wel wat ruimte is in de nieuwbouw (EUR 75 miljoen of EUR 34 miljoen bijdrage aan de daeb-tak). Vooralsnog zetten we in op de bijdrage aan de daeb-tak. Maar in het licht van het totaal is dit een marginale bijdrage die we niet op voorhand kunnen inzetten voor daeb-plannen. In het kader van onze nieuwe portefeuillestrategie overwegen we in te zetten op de beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens (met een huurprijs tussen de EUR 700 en 1.000 per maand). Dat zou kunnen bijdragen aan de doorstroming vanuit de daeb en daarmee aan de beschikbaarheid van woningen voor de lagere inkomens.

Locaties nodig om te kunnen blijven bouwen

Wat we nu nodig hebben om de ingerekende plannen te realiseren, zijn nieuwbouwlocaties voor sociale huurwoningen. De ingerekende plannen voor nieuwbouw

¹ Voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen voor de doelgroep, sneller energiezuinig maken van de woningvoorraad, huisvesting van urgente doelgroepen, waaronder (het toenemend aantal) verblijfsgevestigden en aanpassing van de sociale huurvoorraad aan groeiend aantal mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen

vertegenwoordigen voor de jaren 2018 – 2022 een kasstroom van EUR 141 miljoen. Iets meer dan de helft daarvan (€ 75 miljoen) heeft betrekking op concrete, lopende projecten. Voor de invulling van de nieuwbouwplannen zijn we dan ook afhankelijk van 'onze' gemeenten die een deel van de woningbouw de komende jaren voor de sociale huursector moeten bestemmen.

DAEB

IBW 2018 (x € 1.000) Nieuwbouw Verbetering Huurmatig.

Woerden			
De Ronde Venen			
Utrecht			
Montfoort			
Nieuwkoop			
	-	-	-

Niet-DAEB

Bijdrage

IBW 2018 (x € 1.000) Nieuwbouw aan DAEB

Woerden	30.750	13.914
De Ronde Venen	26.308	11.904
Utrecht	12.318	5.574
Montfoort	5.323	2.409
Nieuwkoop	-	-
	<u>74.699</u>	<u>33.801</u>

IBW 2017 (x € 1.000) Nieuwbouw Verbetering Huurmatig.

Woerden	19.079	15.073	702
De Ronde Venen	17.326	13.688	638
Utrecht	8.190	6.470	301
Montfoort	3.463	2.736	127
Nieuwkoop	42	34	2
	<u>48.100</u>	<u>38.001</u>	<u>1.770</u>

IBW 2016 (x € 1.000) Nieuwbouw Verbetering Huurmatig.

Woerden	116.801	92.645	3.357
De Ronde Venen	104.000	82.800	3.000
Utrecht	38.712	30.041	1.240
Montfoort	19.081	15.122	550
Nieuwkoop	301	240	6
	<u>278.895</u>	<u>220.847</u>	<u>8.152</u>

Kasstroom 2018 - 2022	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Nieuwbouw	138.259	2.732	140.991
Verbeteringen	124.006	2.320	126.326
Investeringen	<u>262.265</u>	<u>5.052</u>	<u>267.317</u>
Operationele kasstroom	98.517	14.707	113.224
Verkopen	8.446	11.829	20.275
Eigen middelen	106.963	26.536	133.499
Nieuwe leningen	140.904	-7.086	133.818
Aflossing interne lening	12.200	-12.200	
Vreemd vermogen	<u>153.104</u>	<u>-19.286</u>	<u>133.818</u>
Financiering	<u>260.067</u>	<u>7.250</u>	<u>267.317</u>

Kasstroom 2017 - 2021

Nieuwbouw	155.659
Verbeteringen	108.699
Investeringen	<u>264.358</u>
Operationele kasstroom	112.637
Verkopen	24.212
Eigen middelen	136.849
Nieuwe leningen	127.509
Vreemd vermogen	127.509
Financiering	<u>264.358</u>

Kasstroom 2016 - 2020

Nieuwbouw	56.701
Verbeteringen	82.261
Investeringen	<u>138.962</u>
Operationele kasstroom	102.254
Verkopen	14.015
Eigen middelen	116.269
Nieuwe leningen	22.693
Vreemd vermogen	22.693
Financiering	<u>138.962</u>

IBW 2018 en kasstroomprognose in de komende vijf jaar

Onderwerp	Speerpunten woonbeleid	Bod GroenWest voor 2019	Gevraagde inzet gemeente
Betaalbaar wonen	Speerpunt: Het beperken van de woonlasten voor huishoudens met lage inkomens.	In 2019 besteedt GroenWest aandacht aan de beschikbaarheid van woningen in verschillende huurprijsklassen. Ze zorgt voor betaalbare woningen voor de primaire doelgroep en, voor zover dit wettelijk en financieel mogelijk is, ook voor huishoudens met een laag middeninkomen.	De gemeente is verantwoordelijk voor armoedebelief en schuldhelpverlening voor inwoners. Dit volgt uit de Participatiewet én de wens van het kabinet om meer maatwerk te bieden bij armoedevraagstukken. Wij vragen gemeentelijke inzet op de preventie van armoede en schulden en beperking van de gemeentelijke woonlasten. Zie verder het bod 2019 van de STUW.
		<p>Nieuw huurbeleid GroenWest zal in 2019 een nieuw huurbeleid implementeren, waarmee we het huidige gematigde huurbeleid continueren, maar meer gebruik maken van de aftoppingsgrenzen. Doel is om voldoende woningen beschikbaar te stellen in verschillende huurprijsklassen. GroenWest benut maximaal 10% bij woningtoewijzing voor lagere middeninkomens.</p> <p>Net als in voorgaande jaren verhuurt GroenWest minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens en minimaal 58% onder de eerste aftoppingsgrens.</p>	
		<p>Gematigde huurverhoging Daarnaast continueert GroenWest continueert haar gematigde huurbeleid en huurverhoging. In 2018 krijgt de primaire doelgroep een gematigde huurverhoging (1,4%). Voor 2019 is het uitgangspunt weer een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep (inflatievolgend). GroenWest past binnen de wettelijke kaders een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Voorwaarde voor inkomensafhankelijke huurverhoging is beschikking over inkomensgegevens. De extra opbrengsten van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad.</p>	
Beschikbaarheid	Speerpunt: Voldoende betaalbare huurwoningen voor lage inkomens.	<p>GroenWest heeft in de gemeente Utrecht 1820 sociale huurwoningen en wil graag haar portefeuille in Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn verder vergroten. Voor woningbouw is wederkerigheid tussen GroenWest en de gemeente een voorwaarde.</p> <p>GroenWest draagt aan woningbouwprojecten bij door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tijdig kenbaar te maken wanneer en welke gemeentelijke inzet wordt verwacht; 	<p>De gemeente draagt aan woningbouwprojecten bij door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen; • Het berekenen van gematigde sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen; • Het tijdig verlenen van planologische medewerking; • Het tijdig beschikbaar stellen van voldoende ambtelijke capaciteit. • Voorkomen van een stapeling van kostenverhogende eisen waardoor de betaalbaarheid van

Onderwerp	Speerpunten woonbeleid	Bod GroenWest voor 2019	Gevraagde inzet gemeente
		<ul style="list-style-type: none"> • Onrendabel te investeren in sociale huurwoningen; • Per plan een contactpersoon aan te wijzen om de communicatie te stroomlijnen; • Het leveren van voldoende capaciteit en kwaliteit in personele zin ten behoeve van de projectontwikkeling. 	<p>nieuwbouwwoningen onder druk komt te staan: o.a. grondkosten, parkeren, duurzaamheid, welstand.</p> <p>Zie verder het bod 2019 van de STUW.</p>
		<p>Nieuwbouwprogramma 2019 In 2019 heeft GroenWest verschillende (nieuwbouw)projecten in voorbereiding, totaal circa 140 sociale huurwoningen, waarvan 86 eengezinswoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locatie Leeuwesteyn (samen met Mitros), ca 32 appartementen en 43 eengezinswoningen (stedenbouwkundig plan) • Locatie Haarzicht, ca 49 eengezinswoningen (uitgewerkt bouwplan) • Locatie Wijk Achter 't Spoor, sloop van 12 bebo's en nieuwbouw van 10 bebo's en 4 eengezinswoningen (uitgewerkt bouwplan) op eigen grond. Oplevering voorjaar 2019. <p>Kanttekening bij deze planning is dat we te maken hebben met een moeilijke marktsituatie met snel stijgende prijzen en bouwkosten, waardoor geplande ontwikkelingen voor GroenWest wellicht moeilijk of niet realiseerbaar zijn.</p>	
		<p>Potentiele ontwikkellocaties in beeld brengen GroenWest wil graag nieuwe sociale huurwoningen realiseren. Zij zorgt dat zij hierover in gesprek blijft met de gemeente.</p> <p>Voor Leidsche Rijn is GroenWest 'verkenner' (en daarmee trekker in de onderzoeksfase) voor de locaties Centrum De Meern Zuid, Hindersteinlaan Vleuten en Haarrijn.</p>	<p>Als er een afweging ligt om op een locatie sociale woningbouw te realiseren in Leidsche Rijn, dan gaat de gemeente hierover het gesprek aan met GroenWest.</p>
		<p>Verkoopbeleid Ook in 2019 wordt de verkoopstop gehandhaafd. Alleen met Koopgarant verkochte nieuwbouwwoningen worden verkocht (vrij op de markt zonder terugkoopverplichting) of in de verhuur genomen.</p>	<p>Zie het bod 2019 van de STUW</p>
	Speerpunt: Voldoende woningen voor starters en studenten.	<p>Woningen voor starters De slaagkans van starters is veel lager dan die van doorstromers. Bij woningverloting is de slaagkans van starters en doorstromers gelijk. Om meer starters aan een woning te</p>	<p>GroenWest vraagt de gemeente ook in de nieuwe huisvestingsverordening op te nemen dat maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte via het lotingmodel kan worden verhuurd (artikel 2.6.3).</p>

Onderwerp	Speerpunten woonbeleid	Bod GroenWest voor 2019	Gevraagde inzet gemeente
		helpen is GroenWest bereid meer woningen te verloten. Hiervoor is geen wijziging in de Huisvestingsverordening nodig.	
	Speerpunt: Passend huisvesten van de mensen die toe zijn aan zelfstandig wonen na verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang (met afbouwende ambulante begeleiding).	Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen GroenWest stelt conform het convenant Beter Wonen woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen t.b.v. mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking of uitstroom van mensen uit deze instellingen. GroenWest onderzoekt aan de hand van door de gemeente aangeleverde behoeftecijfers hoe zij met haar woningvoorraad op de vraag kan inspelen.	De gemeente heeft in 2017 in U16 verband het convenant Beter Wonen over de uitstroom van bewoners uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen getekend. Zij is verantwoordelijk voor de uitstroom in de gemeente Utrecht en neemt hierin de regie. Ze is het aanspreekpunt voor zorgpartijen en levert informatie betreffende de aantallen van de uitstroom en welke woningen nodig zijn. De gemeente garandeert ook de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.
	Speerpunt: Passend huisvesten van de statushouders die aan de stad Utrecht zijn toegewezen (taakstelling).	Huisvesting van statushouders GroenWest verhuurt voldoende woningen aan statushouders en draagt hiermee bij aan het voldoen aan de rijkstaakstelling aan de gemeente Utrecht voor de huisvesting van statushouders.	Het realiseren van de huisvesting, begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
Duurzaamheid	Speerpunt: alle woningen nul-op-de-meter in Utrecht in 2030.	Er is een grote ambitie bij GroenWest op het gebied van duurzaamheid. Naast het inzetten op verduurzaming van de woningvoorraad tot een gemiddelde energie-index (EI) $\leq 1,4$ (corresponderend met label B) in 2020, heeft GroenWest als duurzaamheidsbeleid dat ze in 2050 energie- en grondstoffenneutraal is. Als eerste mijlpaal in deze ambitie streeft GroenWest naar gemiddeld $\leq EI 1,2$ (corresponderend met label A) in 2030.	Zie het bod 2019 van de STUW
		Energie-indexen verbeteren De woningvoorraad van GroenWest in Utrecht heeft sinds eind 2016 gemiddeld EI $\leq 1,4$ (label B). In 2019 voert GroenWest geen groot onderhoud uit in Utrecht. Ze heeft in andere delen van haar bezit slechtere energie-indexen en ze concentreert haar aanpak in eerste instantie daar.	
		Zonnepanelenprogramma GroenWest is in 2017 gestart met een zonnepanelenprogramma 2017-2021. In het Utrechtse deel van haar portefeuille kan GroenWest tot 2020 circa 1.000 woningen van zonnepanelen voorzien. Implementatie is afhankelijk van bewonersdraagvlak. 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	

Onderwerp	Speerpunten woonbeleid	Bod GroenWest voor 2019	Gevraagde inzet gemeente
		collectieve energiekosten te verlagen. Door het zonnepanelenprogramma worden extra labelstappen gezet.	
	Speerpunt: energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.	GroenWest stemt het huurprijsbeleid af op haar energie- en duurzaamheidsbeleid GroenWest investeert in energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad in het belang van de duurzaamheid en de betaalbaarheid van de woonlasten. GroenWest berekent de kosten van de maatregelen door in de huurprijs tot de hoogte van de te realiseren besparing. Dit wordt gekoppeld aan het huidige woonwaarderingssysteem, waarbij de energieindex meetelt in de puntentelling van de woning. Standaard wordt 50% van de verwachte besparing in rekening gebracht. Ook bij zonnepanelen.	
	Speerpunt: Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal.	Scenario energieneutraal en NOM in de uitvraag GroenWest biedt aan om voor nieuwbouwprojecten in de initiatieffase in de uitvraag een scenario energieneutraal en nul-op-de meter op te nemen. Op basis van ons eigen afwegingskader voor vastgoed-investeringen nemen we een besluit. Voorwaarde is dat de gemeente gematigde sociale grondprijzen en aangepaste tarieven voor leges bij sociale nieuwbouw hanteert.	Zie het bod 2019 van de STUW.
Wonen en zorg	Speerpunt: Voldoende woningen voor mensen met een functiebeperking, waaronder senioren, en woningen voor uitstroom uit de maatschappelijke opvang en GGZ.	De doelgroep van GroenWest bestaat steeds meer uit kwetsbare bewoners. GroenWest past haar woningaanbod hieraan aan en neemt actief deel aan lokale netwerken van maatschappelijke partners rondom wonen en zorg.	Zorgen dat kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving wonen en zelfredzaam zijn vraagt om regie van de gemeente op het verbinden van wonen en zorg. De gemeente stemt af tussen de domeinen van wonen, sociaal en ruimte van de gemeente en neemt de regie op de inzet en aanbod van het netwerk van betrokken partijen – corporaties, zorgaanbieders, welzijn, sociaal team, mantelzorgers en de zorgvragers zelf. Zie verder het bod 2019 van de STUW.
		Advies aan ouderen rondom woningaanpassing Ook in 2019 stelt GroenWest een beperkt budget beschikbaar om kleine aanpassingen in de woning te faciliteren aan huurders die niet geholpen kunnen worden in de WMO. Dit toegankelijkheidsbudget wordt naar rato verdeeld over de gemeenten.	De WMO stelt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de ondersteuning van inwoners die niet op eigen kracht zelfredzaam zijn. Zo nodig biedt de gemeente 'maatwerkvoorzieningen'. Hieronder vallen kleine aanpassingen aan de woning zodat huurders langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen, zoals een traplift of verhoogd toilet.
		Woonzorginitiatieven GroenWest wil graag bij nieuwbouw of renovatie een woonzorginitiatief realiseren als daar een geschikte locatie voor beschikbaar komt.	De gemeente is eerste aanspraakpunt voor woonzorginitiatieven, coördineert hun verzoeken en wijst initiatieven door naar de Utrechtse corporaties.

Onderwerp	Speerpunten woonbeleid	Bod GroenWest voor 2019	Gevraagde inzet gemeente
		Versterken bestaande netwerken maatschappelijke partners Ook in 2019 bouwt GroenWest aan een netwerk met maatschappelijke partners, waaronder GroenWest, zorgaanbieders, welzijn, sociaal team, mantelzorgers en de zorgvragers zelf.	De gemeente neemt de regie op de inzet en aanbod van het netwerk van betrokken partijen.

College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de heer K. Diepeveen
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Behandeld door
Marije Eleveld
E-mail
[redacted]@boex.nl
Telefoonnummer
(030) 282 78 88
Website
www.boex.nl

Datum 28 juni 2018
Onze referentie 4119564
Betreft Prestatie Afspraken 2019

Geachte heer Diepeveen,

Hierbij ontvangt u ons aanbod voor de Prestatie Afspraken 2019, met daarin een doorkijk naar 2023. Het aanbod kan gezien worden als het wettelijk voorgeschreven overzicht voorgenomen werkzaamheden, conform artikel 43, lid 1 van de Woningwet.
Separaat ontvangt u van de Stuw een stedelijk bod van de stedelijke woningcorporaties gezamenlijk.

Ik ga graag met u en onze huurdersorganisatie STOK in gesprek over ons aanbod.

Met vriendelijke groet

Drs. Marije Eleveld R
Directeur-bestuurder

Bijlagen: 3

Overzicht voorgenomen werkzaamheden voor 2019, met een doorkijk naar 2020 – 2023.

Inleiding

In het navolgende geeft Bo-Ex een overzicht van haar voorgenomen werkzaamheden voor 2019, met een doorkijk naar 2023. Naast dit bod, waarin voor Bo-Ex specifieke zaken aan de orde komen, brengen de STUW-corporaties gezamenlijk ook een stedelijk bod uit.

Voor het overzicht en om de continuïteit en leesbaarheid te vergroten, wordt dezelfde structuur in dit overzicht aangehouden, zoals uit voorgaande jaren vertrouwd is geworden.

De eerste aanzet tot dit overzicht komt tot stand op de dag dat het nieuwe College van B&W zich presenteert. Bo-Ex verwacht, gezien de gewijzigde samenstelling van het College, een wijziging van de woonvisie die de gemeente zal gaan hanteren. Omdat de woonvisie voor Bo-Ex de belangrijkste verwoording is van de na te streven publieke doelen, hebben wij er voor gekozen in dit overzicht van onze voorgenomen werkzaamheden de lijn van de afgelopen jaren door te trekken, zonder grote aanpassingen of koerswijzigingen.

Bo-Ex is in het voorjaar gestart met een proces om tot een nieuw ondernemingsplan te komen. Ook daarin zien wij aanleiding nu geen koerswijzigingen in onze voorgenomen werkzaamheden aan te brengen.

Bo-Ex heeft er behoefte aan het volgende signaal af te geven. Door verschillende externe factoren is de financiële ruimte van Bo-Ex gekrompen. De belangrijkste factoren zijn de sterk gestegen kosten op de bouwmarkt, waardoor nieuwbouw, renovatie en onderhoud flink duurder uitvallen. En de meer dan evenredig gestegen WOZ-waarde op ons woningbezit, waardoor de verhuurderheffing sterk stijgt. De laatste waardering heeft als peildatum 1 januari 2017, zodat ook de WOZ-beschikkingen voor komend jaar, met peildatum 1 januari 2018, een verhoging van de verhuurderheffing te zien zullen geven. Onze financiële positie wordt hierdoor krappere. De voor ons meest beperkende factor, de Loan to Value, gaat zonder aanpassingen over de kritische grens van 75%. Deze omstandigheid leidt er toe, dat we voorgenomen nieuwbouw in de planning hebben opgeschoven naar latere jaren. De wensportefeuille zoals omschreven in het scheidingsvoorstel DAEB – niet-DAEB is niet aangepast.

Indien Bo-Ex haar doelen opnieuw moet afwegen, doet Bo-Ex dat graag in overleg met gemeente en huurders. Het op te stellen nieuwe ondernemingsplan biedt daarvoor een goed aanknopingspunt. Voor de goede orde: de financiële krapte is potentieel een bedreiging voor onze doelstellingen, maar Bo-Ex zal er als organisatie niet door in financiële problemen komen.

Betaalbaarheid

Bo-Ex is voornemens om haar beleid met betrekking tot een gematigde huurontwikkeling voort te zetten. Daarom zullen wij aan de doelgroep van beleid (primaire en secundaire) gemiddeld een niet meer dan inflatievolgende huurverhoging doorvoeren. Bo-Ex is voornemens om komend jaar de huursom-benadering actief toe te passen, waardoor relatief lage huren met meer dan inflatie kunnen worden verhoogd. Relatief hoge huren zouden een lager dan inflatie huurverhoging kunnen krijgen. Vandaar een huurverhoging gemiddeld niet meer dan inflatie.

De jaarlijkse huurverhoging zal in overleg met STOK worden voorbereid.

Bo-Ex heeft geconstateerd dat de verhuringen aan de primaire doelgroep van beleid de 70% (minimum volgens eerdere prestatie afspraken) ver overschrijdt. De 70% minimumnorm is gebaseerd op eerder berekende slaagkansen, waarbij een verdeling van 70% toewijzingen voor de primaire doelgroep en 30% voor de secundaire doelgroep, beide groepen gelijke slaagkansen zou bieden. Het komend jaar wil Bo-Ex beleid ontwikkelen om de slaagkansenverdeling beter te benaderen, waarbij het minimum van 70% voor de primaire doelgroep harde randvoorwaarde blijft.

Bo-Ex is voornemens ook in 2019 de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Indien daartoe wordt besloten, zullen de daaruit voortvloeiende middelen worden bestemd voor projecten uit het bijgevoegde productieprogramma.

Beschikbaarheid

De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2023 is aangegeven in bijlage 1. De sociale voorraad van Bo-Ex groeit in de periode 2019 t/m 2023 met 319 woningen. De kernvoorraad, die daar binnen valt, neemt af met 365 woningen. De kernvoorraad komt daardoor uit op net iets meer dan 70% van de sociale huurvoorraad, eind 2023.

Bo-Ex ziet het aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden verder afnemen, tot een verontrustend laag niveau. Wij bespreken deze ontwikkeling komende periode graag met het gemeentebestuur.

Ten opzichte van vorig jaar heeft Bo-Ex de ambitie om 115 woningen, waarvoor nog geen locatie was gevonden, nieuw te bouwen in 2020 niet meer opgenomen in verband met de financiële ontwikkelingen. Ook het gegeven dat een noodzakelijke planperiode waarschijnlijk realisatie in 2020 onwaarschijnlijk maakt, heeft daarin meegewogen. De aantallen zijn nu opgenomen voor latere jaren, waarbij onze financiële kaders mede maatgevend zijn voor de planning. Overigens zijn er nog geen locaties in zicht.

Mede op aandringen van STOK zal de huidige verkoopvijver van Bo-Ex in 2018, in het kader van het nieuwe ondernemingsplan en de herziene woonvisie van de gemeente, worden gezien. Een eventuele wijziging van het verkoopbeleid zal tegen de gegeven financiële ontwikkelingen (de verwachtingen en de risico's) worden afgewogen. Daarnaast speelt mee dat het in een aantal gevallen gaat om woningen die tot een restplukje in een complex behoren, die Bo-Ex bij mutatie wil verkopen. De verwachting is, dat het aantal verkopen zal teruglopen, doordat de 'verkoopvijver' langzaam opdroogt.

Productieprogramma

In deze afspraken is het productieprogramma opnieuw geactualiseerd. Bo-Ex en de gemeente hebben uitgebreid overlegd over mogelijke bouwlocaties. Op het moment dat bouwlocaties met vrij grote zekerheid in ontwikkeling genomen gaan worden en als "hard" te kwalificeren waren, worden ze aan het productieprogramma toegevoegd. Dit overleg gaat in de komende tijd door.

Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2023 is weergegeven in bijlage 2. Op Rijnvliet (Leidsche Rijn) zal Bo-Ex naar verwachting 175 eengezinswoningen gaan opleveren de komende jaren. Een eerste tranche van 30 zal in 2019 worden opgeleverd. In Hoge Weide zullen 99 woningen worden opgeleverd.

Het project Rembrandtkade komt voor het eerst voor in het productie programma

Kanttekening: bij de investeringsbeslissingen voor Rijnvliet en Hoge Weide werd de interne rendementseis niet gehaald. Voor beide projecten werd op grond van zwaarwegende volkshuisvestelijke overwegingen besloten toch tot realisatie over te gaan. Bij verdere kostenstijgingen of andere lastenverzwaringen, zoals een sterk toe genomen vennootschapsbelasting, zal het investeringsprogramma zoals wij dat nu hanteren onhoudbaar worden. De wensportefeuille zoals opgenomen in het scheidingsvoorstel waar gemeente en STOK mee hebben ingestemd, dreigt dan onhaalbaar te worden. Bo-Ex zal daarom scherper kijken naar ambitie- en kostenniveaus.

In het verleden heeft Bo-Ex gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd, om aan gemeentelijke eisen te voldoen. Na enkele jaren exploitatie blijken deze parkeervoorzieningen grote exploitatie problemen op te leveren, dan wel haaks te staan op volkshuisvestelijke doelstellingen. Ook hierover gaan wij graag het gesprek aan met het gemeente bestuur.

Bo-Ex ervaart dat bij acquisitie van nieuwbouw langs de weg van tenders, de inrichting van de tender van groot belang is. De sociale grondprijzen lijken steeds meer een theoretische passage in de grondbrief te worden. Bij tenders is de neiging van de gemeente om verlangens te stapelen groot, waardoor stichtingskosten hoog oplopen. Corporaties vissen dan al gauw achter het net. Wij vragen de gemeente om een zekere spreiding in tenders aan te brengen, waarbij in tenders ook gevraagd wordt om betaalbare woningen, duurzaam, waarbij architectonische kwaliteit dan niet voorop staat en gebouwd parkeren geen eis is.

Nog beter zou het zijn opnieuw locaties aan te bieden voor sociale huur. Met de scheiding van de administratie van woningcorporaties in een DAEB en niet-DAEB portefeuille, geldt niet langer het bezwaar dat staatssteun zou kunnen weglekken. Daarmee is het hoofdbezwaar locaties aan corporaties aan te bieden weg genomen.

Duurzaamheid

Bo-Ex is op koers om een gemiddelde energie-index van niet meer dan 1,3 einde 2020 te halen. Daarbij is rekening gehouden met een zeer beperkte energie-efficiency winst in complex 507.

Het programma om voor einde 2020 1.000 woningen van zonnepanelen te voorzien wordt voortgezet. Bo-Ex ervaart dat het ondanks het zeer gunstige aanbod van Bo-Ex aan bewoners, toch lastig is om een hoge deelname van bewoners te bereiken. Het afschaffen of ernstig verslechteren van de huidige salderingsregeling zou belemmerend werken op deelname.

Wij vragen de gemeente om hier in bestuurlijk overleg met het Rijk om zo gunstig mogelijke voorwaarden voor bewoners te bepleiten. De salderingsregeling is primair voor hen gunstig. Bovendien is het een regeling waardoor energietransitie ook voor bewoners een positief perspectief biedt.

Routekaart

Het opstellen van een routekaart die werkelijk zicht biedt op een concreet investeringsprogramma is een complexe aangelegenheid met veel spelers. Bo-Ex vraagt de gemeente om hier de regie in te voeren. Het is van belang om investeringsprogramma's op elkaar af te stemmen. Daarbij zijn in ieder geval Eneco, gemeente, Stedin, bewonersorganisaties en de STUW-corporaties betrokken. Bo-Ex zou dit programma een slag verder gebracht willen zien, maar daarvoor is samenwerking noodzakelijk.

Leefbaarheid en sociaal beheer

Bo-Ex participeert in de sociale netwerken die op onze woninglocaties van belang zijn. Goede verbindingen met buurtteams, welzijnsorganisaties, U-Centraal e.a. zijn van groot belang. Wij vragen van de gemeente een ontvankelijke houding daarvoor, ook waar de gemeente als organisatie zichzelf op afstand heeft gezet (Buurtteams).

Bo-Ex gaat door met haar medewerkers toe te rusten in het omgaan met mensen met verward gedrag of verhoogde kwetsbaarheid. De kwaliteit van het sociaal netwerk, inclusief professionals is daarbij van groot belang. Wij vragen van de gemeente een regisserende en outreachende rol daarin.

Hetzelfde geldt voor de netwerken die betrekking hebben op het beheer in en van de openbare ruimte.

Woonzorg initiatieven.

Bo-Ex is nog steeds graag bereid 'Rust en Reuring' (ouderen groep, CPO) mee te nemen in een ontwikkeling, bijvoorbeeld in de Merwede KanaalZone. Lister staat nog ingeboekt voor de nieuwbouw Reitdiepstraat.

Zelfbeheer.

In 2019 gaat Bo-Ex verder met het onder de aandacht brengen en faciliteren van zelfbeheer initiatieven.

28-06-2018

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Voorraad sociale huur* per 1-1	7.637	7.513	7.558	7.717	7.795
<i>waarvan kernvoorraad** per 1-1</i>	<i>6004</i>	<i>5759</i>	<i>5749</i>	<i>5699</i>	<i>5.654</i>
nieuwbouw hard sociaal (geplande oplevering, zie 1d)	159	71	183	100	0
nieuwbouw zacht sociaal (geplande oplevering, zie 1d)			0	0	0
resterende nieuwbouwambitie			115	115	115
sloop sociaal	255	0	0	0	0
verkoop*** sociaal	28	26	24	22	20
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	7.513	7.558	7.717	7.795	7.775
<i>waarvan kernvoorraad per 31-12</i>	<i>5.759</i>	<i>5.749</i>	<i>5.699</i>	<i>5.654</i>	<i>5.614</i>
nieuwbouw tijdelijk sociale voorraad (oplevering)	0	0	0	0	0
<i>waarvan kernvoorraad</i>					
Voorraad sociale huur per 31-12 incl. tijdelijk	7.513	7.558	7.717	7.795	7.775
Voorraad kernvoorraad per 31-12 incl. tijdelijk	5.759	5.749	5.699	5.654	5.614
Aandeel (%) kernvoorraad per 31-12 incl. tijdelijk	77%	76%	74%	73%	72%

* 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

	2019	2020	2021	2022	2023
aantal woningen (schatting)	170	170	170	170	170

Tabel 1c Ontwikkeling sociale voorraad onzelfstandige woningen, bezit Utrecht

	2019	2020	2021	2022	2023
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

Sociale huur zelfstandig	7637
Sociale huur onzelfstandig	1052
vrije sector huur	230
	8919

7.637	7.513	7.558	7.717	7.795
159	71	183	100	0
0	0	0	0	0
0	0			
255	0	0	0	0
28	26	24	22	20
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
7.513	7.558	7.717	7.795	7.775

Projecten die (deels) gaan opleveren in de periode 2019 t/m 2023

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
 Ontwerpfase: t/m definitief ontwerp gereed
 Voorbereidingsfase: t/m omgevingsvergunning verleend door B&W
 Realisatiefase: vanaf start bouw.

Opmerking 2 bij Ivoordreef *): Totaal aantal woningen betreft het gehele plan, incl. koop en vrije sector, dat door anderen gerealiseerd zal worden.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. dhr. Kees Diepeveen
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Datum 26 juli 2018
Refr.nr.: 04/XJ
Betreft: Inbreng STOK inzake Prestatieafspraken 2019
Bijlage: notitie 'De prioriteiten van STOK voor de prestatieafspraken 2019'

Geachte wethouder, beste Kees Diepeveen,

In deze brief vindt u de reactie van STOK (STedelijk Overleg bewonersKommissies van huurders van Bo-Ex) naar aanleiding van het 'bod' van STUW en Bo-Ex aangaande de Prestatieafspraken voor 2019.

Helaas heeft STOK nauwelijks met Bo-Ex over de inhoud van het STUW- en Bo-Ex bod kunnen overleggen. Ook overleg daarover met onze achterban was voor STOK in feite nauwelijks mogelijk. Voor goed overleg (intern en extern) is een termijn van tenminste 6 weken gewenst. Dat is de gebruikelijke tijdsduur die het mogelijk maakt dat het bestuur van STOK samen met zijn achterban (de aangesloten bewonerscommissies) tot een goed onderbouwde reactie kan komen.

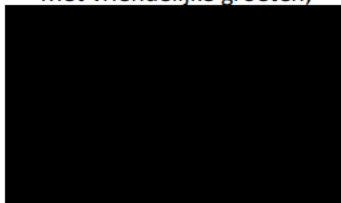
Daar STOK geen reactie aan Bo-Ex heeft kunnen afgeven, heeft het bestuur van STOK samen met de Algemene Ledenvergadering de prioriteiten benoemd. Deze zijn bedoeld als inbreng voor het komend overleg over de Prestatieafspraken, dat in december tot een overeenkomst zou moeten leiden. In de komende maanden vindt binnen STOK intensief overleg plaats over de verdere detaillering en onderbouwing van onze inzet. STOK zal ook steeds waar nodig concrete alternatieven aandragen.

Om het overleg over de prestatieafspraken goed te laten verlopen, vragen wij u - voordat het proces van start gaat - voldoende ruimte in te bouwen voor overleg met onze achterban. STOK is een vereniging en de beslissingsbevoegdheid ligt uiteindelijk bij onze Algemene Ledenvergadering. Dat betekent ook dat STOK in het overlegtraject tijd nodig heeft om haar achterban te raadplegen. Tijd die ons gegund moet worden en die ook noodzakelijk is om te komen tot betere uitkomsten.

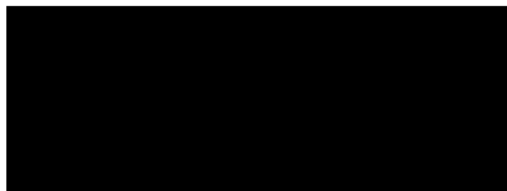
Wij gaan ervan uit u hiermee aan de voorkant geïnformeerd te hebben over de inzet van STOK in het komend overleg over de prestatieafspraken. Is het mogelijk dat wij op korte termijn van u een uitgewerkte planning van het proces over de prestatieafspraken ontvangen? (Dan kunnen wij ook de afstemming met onze achterban gedurende het proces inplannen).

Wij hopen op een constructieve overlegperiode en zien uw reactie, al dan niet vergezeld van een uitnodiging voor een eerste bijeenkomst, graag tegemoet.

Met vriendelijke groeten,



Xabier Jense,
voorzitter



Martin van 't Klooster,
secretaris

De prioriteiten van STOK in het overleg over de Prestatieafspraken 2019

1. Huurmatiging

STOK ziet het perspectief van huurverlaging tot 10 procent in de komende jaren. Zeker als huurders, verhuurders en gemeente er in slagen de Verhuurderheffing en de andere belastingaanslagen op de corporaties in de sociale huisvesting te bestrijden.

Op kortere termijn zal STOK inzetten op:

- a. 0 procent huuraanpassing per 1 juli 2019 voor alle huurders en geen inkomensafhankelijke huurverhoging.
- b. Elke verhoging in relatie met inflatiecijfers moet senioren (voor wie inflatiecorrectie van het inkomen al jaren niet meer aan de orde is) uitsluiten.
- c. Medewerking van Bo-Ex aan voortzetting van de U-pasregeling voor huurverlaging; ook na september 2019.
- d. Oplossingen voor huurders in de knel als gevolg van eerdere huurverhogingen; individueel en op maat (geen huisuitzettingen wegens achterstand/schulden).
- e. STOK staat voorshands huiverig tegenover gedifferentieerde huurverhoging op basis van lager/hoger huur nu.

2. Capaciteit sociale woningbouw

Utrecht groeit en is een aantrekkelijke stad waardoor de woningbehoefte momenteel onder grote druk staat.

Op kortere termijn zal STOK inzetten op:

- a. Uitbreiding van de sociale voorraad; met als langere termijnperspectief Utrecht tot 2030.
- b. Evenredige bijdrage aan de uitbreiding van de capaciteit in de sociale huur in Utrecht door Bo-Ex (1/5 deel).
- c. Stop op verkoop van woningen; alleen in uitzonderingsgevallen als dat volkshuisvestelijk gewenst is.
- d. Terugploegen van woningen uit niet-Daeb naar Daeb; zeker bij mutatie.
- e. Actieve inzet op het vinden van locaties; desnoods tijdelijke projecten.
- f. Gezamenlijke inzet van Bo-Ex en STOK voor gemeentelijke steun bij verwerven van bouwlocaties in streven naar 35% sociale huisvesting in 2040.
- g. Benoemen van bouwlocaties tot 'sociale huisvestingslocaties'.
- h. Actieve inzet van Bo-Ex in de sector van de middenhuur/dure huur (boven de € 710, -) met het oog op een brede sector sociale huisvesting.

3. Duurzaamheid

Huurders van Bo-Ex zijn betrokken bij de klimaatproblematiek en willen meewerken aan plannen gericht op duurzaamheid.

Op kortere termijn zal STOK inzetten op:

- a. Voortgang van project Zonnepanelen van Bo-Ex; mede op basis van het door STOK uitgebrachte advies.
- b. Uitwerking van Bo-Ex beleid rond verduurzaming moet hand in hand gaan met verlaging van de woonlasten, vooral door verlaging van het energieaandeel in de servicekosten.
- c. De noodzaak om bij werkzaamheden voor groot-onderhoud en renovatie duurzaamheid aandacht te geven.

- d. Transparantie bij kostenopgave en doorberekening van kosten van energiemaatregelen aan huurders.
- e. Bij planontwikkeling in wijken en buurten moeten niet alleen gemeente, corporaties, energieleveranciers, maar ook bewonersorganisaties/-commissies betrokken worden, waarbij
- f. bij voorkeur een wijkwijze dan wel buurtwijze aanpak gevolgd wordt,
- g. met nadruk op informatieverstrekking over alternatieven in de energiebronnen en -gebruik.

4. Leefbaarheid

Leefbaarheid in en om de wooneenheden is een belangrijk aandachtspunt voor de bewonerscommissies.

Op kortere termijn zal STOK inzetten op:

- a. Het stimuleren van leefbaarheidsinitiatieven van actieve huurders en andere bewoners.
- b. Het maken van concrete afspraken met zorg-, welzijnsorganisaties en wijkteams om met bewonerscommissies/huurdersorganisaties (preventief) te werken aan begeleiding van kwetsbare burens.
- c. Aandacht voor zaken als woon- en zorgarrangementen voor ouderen, 'levensloopbestendig' bouwen en met handhaving van de huismeesters.
- d. Het streven om per complex hoogstens 15 procent van de woonruimte toe te wijzen aan huurders met een 'urgentie'.

5. Participatie en zelfbeheer

Meer invloed van huurders op het beleid van Bo-Ex en de eigen woonomgeving blijft een belangrijk streven.

Op kortere termijn zal STOK inzetten op:

- a. Financiële en personele ondersteuning van bewonerscommissies op de verschillende complexen/clusters; vooral bij geplande werkzaamheden rond groot-onderhoud, renovatie en duurzaamheid.
- b. Actieve steun aan initiatieven van huurders om eigen vormen van (zelf)beheer te ontwikkelen.

Prestatieafspraken 2019 – vergelijking uitgangspunten

De blauwe tekst verwijst naar de schriftelijke reactie van Bo-Ex op de standpunten van STOK

Standpunt STOK	Aanbod Bo-Ex	Aanbod STUW *
Huurmatiging		
a. 0% huurverhoging voor alle huurders	a. Gematigde huurverhoging, voor primaire en secundaire doelgroep, gemiddeld niet meer dan inflatievolgend	
b.	b. Huurverhoging wordt samen met STOK voorbereid	
c. Geen inkomensafhankelijk huurverhoging	c. Inkomensafhankelijke huurverhoging, opbrengsten worden geïnvesteerd in productieprogramma	
d. Senioren uitsluiten voor huurverhoging o.b.v. inflatie	d. Bo-Ex zal senioren niet uitsluiten van een huurverhoging	
e. Medewerking van Bo-Ex aan voortzetting U-pasregeling	e. Bo-Ex overweegt (afhankelijk van financiële positie en overige kaders) het voortzetten van de U-pas regeling na september 2019	
f. Oplossingen voor huurders in die de knel zijn gekomen als gevolg van eerdere huurverhogingen: individueel en op maat	f. Bo-Ex zet diverse maatregelen in voor huurders die in de knel komen	f. Inzet op preventie van huurschulden
g. Geen voorstander gedifferentieerde huurverhoging	g. Toepassing huursombenadering	
	h. Beleid ontwikkelen voor betere slaagkansverdeling primaire – secundaire doelgroep: 70- 30 %	
Capaciteit sociale woningbouw		
a. Uitbreiding sociale voorraad (lange termijn perspectief Utrecht 2030)	a. Groei van de sociale voorraad in de periode 2019 tm 2023 met 319 woningen: Rijnvliet 175 woningen Hoge Weide 99 woningen	a. Gezamenlijke corporaties hebben de ambitie en de mogelijkheden om de komende jaren duizenden sociale huurwoningen bij te bouwen. Doel: groeiende vraag naar sociale huurwoningen opvangen en kwaliteit van

Standpunt STOK	Aanbod Bo-Ex	Aanbod STUW *
		de sociale woningvoorraad te verbeteren.
b.	b. Afname kernvoorraad met 365 woningen	
c. Evenredige bijdrage uitbreiding sociale voorraad door Bo-Ex (20 %)		c. Vraag om gemeentelijke sturing op substantieel aandeel sociale huurwoningen voor de nieuwbouwlocaties
d.	d.	d. In alle delen van Utrecht zijn sociale huurwoningen
e. Stop verkoop woningen (alleen bij uitzondering indien vhw gewenst)	e. In 2018 wordt verkoopvijver gezien Bo-ex wenst geen verkoopstop	e. Vraag om verkoop als instrument om de sociale huursector beter te kunnen laten functioneren
f. Terugploegen woning uit niet-Daeb naar Daeb	f. Bo-Ex geeft aan daar geen financiële ruimte voor te hebben	
g. Actieve inzet voor vinden locaties	g. Actievere inzet voor het vinden van locaties wordt door Bo-Ex onderschreven	
h. Desnoods tijdelijke locaties benutten		
i. Gezamenlijke inzet bij verwerven bouwlocaties 35% sociale huisvesting in 2040		
j. Benoemen bouwlocaties tot sociale huisvestingslocaties	i. Gemeente wordt gevraagd locatie voor sociale huur aan te bieden	
j. Actieve inzet Bo-Ex sector middenhuur/dure huur boven € 710	k. Bo-Ex geeft aan dat de wetgeving niet toestaat om vrije sector woningen te bouwen	
	l. Bo-Ex wil meewerken aan het pleidooi de huurgrens van de sociale sector op te schuiven naar hoger dan € 710,68	
	m. Met gemeente het gesprek aangaan over de gemeentelijke eisen m.b.t. de parkeervoorzieningen	m. Vraag om kritisch te kijken naar de parkeernorm bij sociale huurwoningen, m.n. in de stedelijke omgeving
	n. Gemeente vragen om spreiding in de tenders waarbij ook gevraagd wordt naar betaalbare woningen en duurzaam en waarbij architectonische kwaliteit niet voorop staat en gebouwd parkeren geen eis is.	

Standpunt STOK	Aanbod Bo-Ex	Aanbod STUW *
		o. Vraag om matiging van de sociale grondprijzen
		p. Vraag om het grondprijsbeleid zo aan te passen dat verdichting en kwaliteitsverhoging op bestaande locaties wordt aangemoedigd (meerwaarde-afdracht)
		q. Vraag om de hoogtefactor in te voeren met het oog op gelijke grondprijzen binnen bepaalde huurprijscategorie
Duurzaamheid		
a. Voortgang project zonnepanelen (ogv STOK advies)	a. Voor eind 2020 zijn 1000 woningen van zonnepanelen voorzien	a. Corporaties bieden actieve bijdrage aan de verduurzaming
b. Uitwerking Duurzaamheidsbeleid Bo-Ex moet hand in hand gaan met verlaging woonlasten (verlaging energieaandeel in woonlasten)	b. Bo-Ex vraagt de gemeente om (met het oog op de plannen voor de afschaffing van de salderingsregeling) in het bestuurlijk overleg met het Rijk gunstige voorwaarden voor bewoners te bepleiten Bo-Ex gaat inzetten op verlaging van de woonlasten	
c. Noodzaak aandacht voor duurzaamheid bij groot-onderhoud en renovatie	c. verduurzaming speelt bij groot onderhoud en renovatie altijd een rol, deze rol zal toenemen	
d. Transparantie bij kostenopgave en doorberekening energiemaatregelen		
e. Bij planontwikkeling ook bewoners(organisatie en commissies) betrekken	e. STOK wordt betrokken bij de uitwerking van de routekaart naar CO2 neutraal	
f. Voorkeur voor wijkgewijze, dan wel buurtgewijze aanpak	f. voorkeur voor wijkgerichte, dan wel buurtgerichte aanpak wordt gedeeld	
g. Nadruk op informatieverstrekking over alternatieven energiebronnen en -gebruik	g. Bo-Ex geeft informatie over toepassing en gebruik van specifieke installaties	
	h. Bo-Ex vraagt de gemeente om de regie te gaan voeren zodat	h. STUW vraagt om afstemming van de investeringsprogramma's.

Standpunt STOK	Aanbod Bo-Ex	Aanbod STUW *
	investeringsprogramma's op elkaar kunnen worden afgestemd.	
		i. Vraag om duidelijkheid over definitie klimaatneutraal
Leefbaarheid		
a. Stimuleren van leefbaarheidsinitiatieven van actieve huurder/bewoners	a. Bo-Ex ondersteunt dit	a. Actieve inzet in buurtbeheer en goede samenwerking met gemeente en partners in de buurt
b. Maken concrete afspraken met zorg, welzijnsorganisaties en wijkteam over (preventief werken) begeleiding kwetsbare burens	b. Bo-Ex vraagt de gemeente om een ontvankelijke houding voor afstemming met buurtteams en welzijnsorganisaties	b. Vraag aan gemeente en andere partners in om gesprek te zijn over samenwerking Ondersteuning bewoners (sociaal beheer)
c. Stimuleren leefbaarheidsinitiatieven		
d. Aandacht voor woon-en zorgarrangementen		
e. Aandacht voor levensloopbestendig bouwen	Bo-Ex is bereid om Rust en Reuring (CPO) in een ontwikkeling mee te nemen, Lister staat ingeboekt voor de Reitdiepstraat	
f. Aandacht voor handhaving huismeesters		
g. Maximaal 15% 'urgente' huurders per complex	g. Bespreken teruglopend aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden met gemeente Bo-Ex deelt de zorg van STOK en gaat graag samen met STOK en de gemeente het gesprek hierover aan	
	h. Bo-Ex rust haar medewerkers toe in het omgaan met personen met verward gedrag of verhoogde kwetsbaarheid.	
	i. Bo-Ex vraagt daarbij van de gemeente een regisserende en outreachende rol	i. STUW vraagt daarbij van de gemeente een regisserende en outreachende rol
		j. Ontwikkeling woonconcepten waar dragende bewoners de vragende bewoners ondersteunen

Standpunt STOK	Aanbod Bo-Ex	Aanbod STUW *
Participatie en zelfbeheer		
a. Financiële en personele ondersteuning bij vooral bij grootonderhoud, renovatie en duurzaamheid	a. Financiële en personele ondersteuning bij grootonderhoud en renovatie is geregeld in het ASP	
b. Actieve steun aan initiatieven huurders bij ontwikkelen vormen van zelfbeheer	b. In 2019 gaat Bo-Ex verder met het onder aandacht brengen en faciliteren van zelfbeheer initiatieven	

** Het bod van STUW is in zeer algemene termen beschreven. Deze algemeenheden zijn niet in dit overzicht opgenomen. Uitsluitend de concreet door STUW benoemde onderwerpen staan in deze kolom vermeld..*

28-8-2018/STOK/ [REDACTED]

Overzicht van werkzame corporaties binnen de gemeente

Naam	Aantal corporatiewoningen	IBW Nieuwbouw (mln.)	IBW Woningverbetering (mln.)	IBW Huurmatiging (mln.)	IBW Nieuwbouw (per woning)	IBW Woningverbetering (per woning)	IBW Huurmatiging (per woning)	Voorgenomen nieuwbouw dPi (totaal aantal 2017-2021)	Voorgenomen woningverbetering dPi (totaal bedrag 2017-2021 in mln.)	Voorgenomen jaarlijkse huurverhoging dPi (gemiddeld % in 2017-2021)
Mitros	21.973	€ 395,98	€ 313,38	€ 12,55	€ 18.021	€ 14.262	€ 571	1612	€ 309,55	1,73%
Bo-Ex '91	8.873	€ 48,60	€ 38,47	€ 1,55	€ 5.478	€ 4.335	€ 175	881	€ 89,57	2,26%
SSH Student Housing	8.182	€ 50,67	€ 40,09	€ 1,64	€ 6.193	€ 4.900	€ 201	668	€ 11,57	1,95%
GroenWest	1.930	€ 8,19	€ 6,47	€ 0,30	€ 4.243	€ 3.353	€ 156	191	€ 9,37	1,29%
Volksbelang Vianen	772	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0	0	€ 0,01	1,21%
Woonzorg Nederland	493	€ 0,48	€ 0,38	€ 0,02	€ 967	€ 766	€ 34	0	€ 2,05	0,66%
Habion	387	€ 0,83	€ 0,66	€ 0,02	€ 2.149	€ 1.697	€ 60	0	€ 1,74	0,97%
Vestia	107	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Woningbouwvereniging Utrecht	72	€ 0,36	€ 0,22	€ 0,01	€ 4.972	€ 3.028	€ 111	0	€ 0,28	2%
Provides	54	€ 1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 18.535	€ 0	€ 0	0	€ 0,00	1,88%
Mooiland	45	€ 0,40	€ 0,31	€ 0,02	€ 8.780	€ 6.938	€ 345	0	€ 0,11	1,49%
Omnia Wonen	41	€ 0,71	€ 0,57	€ 0,02	€ 17.327	€ 13.806	€ 567	0	€ 0,00	1,81%
Beter Wonen Vechtdal	20	€ 0,31	€ 0,25	€ 0,01	€ 15.533	€ 12.302	€ 576	0	€ 0,00	1,28%
Clavis	10	€ 0,14	€ 0,11	€ 0,01	€ 13.705	€ 10.833	€ 620	0	€ 0,00	1,81%
Wst. Nijkerk	9	€ 0,09	€ 0,07	€ 0,00	€ 9.389	€ 7.421	€ 383	0	€ 0,00	1%

de Combinatie	7	€ 0,04	€ 0,03	€ 0,00	€ 5.831	€ 4.613	€ 229	0	€ 0,00	1,46%
Portaal	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.

Totaal aantal corporatiewoningen in de gemeente

n.n.b.

Totaal aantal corporaties in de gemeente

17

Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties 2018

Gemeente	Woningcorporatie	Aantal huurwoningen	IBW DAEB tak			IBW niet-DAEB tak		Voornemens corporaties voor 2018-2022			
			Nieuwbouw (x € 1000)	Verbetering (x € 1000)	Huurnatiging (x € 1000)	Nieuwbouw niet- DAEB (x € 1000)	Bijdrage aan DAEB (x € 1000)	Aantal nieuwbouw huurwoningen niet-DAEB	Aantal nieuwbouw huurwoningen	Verbeter- investeringen (x € 1000)	Gemiddelde huurnatiging DAEB (%)
Uithoorn	Elgen Haard	3.968	32.847	29.333	1.169	15.993	7.244	257	82	23.538	2,60
	Woonzorg Nederland	225	0	0	0	1.138	429			49	1,78
Urk	Patrimonium Urk	912	5.830	3.870	169	0	0	99		1.621	2,16
Utrecht	Mitros	23.788	285.066	254.204	9.827	137.254	62.373	1.562	12	415.322	1,89
	Portaal	13.585	11.034	9.828	438	92.518	41.935	665		114.290	2,08
	Bo-Ex '91	9.072	6.034	5.378	258	40.956	16.402	980		109.309	2,59
	SSH Student Housing	8.425	57.239	51.007	1.769	31.081	14.079	519		5.796	1,99
	GroenWest	1.997	0	0	0	12.318	5.574	231		8.452	1,72
	Volksbelang Vianen	824	1.838	1.640	77	3.025	1.369			0	1,87
	Woonzorg Nederland	509	0	0	0	2.575	970			4.555	1,78
	Habion	312	0	0	0	3.023	1.372			36	1,36
	Woningbouwverenigin a Utrecht	91	758	676	41	340	154				2,08
	Provides	62	0	0	0	739	131				1,73
	Mooiland	46	463	412	19	136	61				1,76
	Omnia Wonen	42	465	185	3	497	199			254	2,39
	Beter Wonen Vechtdal	20	43	39	1	0	0				1,49
	Wst. Nijkerk	10	199	178	5	130	52				1,40
	de Kombinatie	7	31	27	2	64	29				1,74
	Clavis	0	0	0	0	0	0				1,36

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, werken en verblijven

[redacted]@utrecht.nl

Bestuurlijk overleg Mitros, HuurdersNetwerk Mitros en de gemeente Utrecht

Woensdag 14 november 2018, 09.00 – 10.30 uur.

Locatie: stadskantoor, 20^e etage, kamer wethouder Diepeveen

Aanwezigen

Corporatie: [redacted], [redacted] / [redacted]

HNM: Jan Zwarts,

Gemeente: Kees Diepeveen, [redacted], [redacted]

AGENDA

1. Opening en mededelingen
2. Bespreken bod Mitros aan de hand van onderstaande thema's

Investeringsruimte

Betaalbaarheid

Ontwikkeling huurhoogte

Toewijzing

Productie/beschikbaarheid

Nieuwbouw

Verkoopprogramma (zie bijlage 2)

Verduurzaming

Energie-index

Zonnepanelen

NOM/gasloos

Wonen en zorg

Leefbaarheid, participatie en zelfbeheer

3. Vervolgafspraken en sluiting

Bijlagen

Bijlage 1: bod Mitros

Bijlage 2: bijgesloten email

Gemeente Utrecht
T.a.v. wethouder K. Diepeveen
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 2018

Onderwerp: Bod prestatieafspraken Utrecht 2019-2023
Contactpersoon: [REDACTED]

Geachte heer Diepeveen,

Hierbij doen wij, in het kader van de cyclus voor de prestatieafspraken, een geactualiseerd bod. Dit bod heeft betrekking op de periode 2019-2023. In deze brief lichten we toe wat wij, op de thema's uit de Woonvisie en in het verlengde van de al eerder met elkaar gemaakte prestatieafspraken, van plan zijn en wat we van u vragen om dit mogelijk te maken.

Ook deze keer doen wij dit bod weer samen met onze Huurderskoepel HNM. Het bod 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.

Ten opzichte van de voorgaande jaren zijn de bouwkosten duidelijk aan het stijgen. Mitros beschikt voornamelijk nog over voldoende financiële ruimte om deze stijging van de bouwkosten op te kunnen vangen. Onze eerder uitgesproken ambities en gemaakte prestatieafspraken voor de komende jaren kunnen wij dan ook nog steeds oppakken. Het blijft daarnaast echter van belang de uitvoering van onze activiteiten beheersbaar te houden. In onderstaand bod lichten wij een en ander verder toe.

Betaalbaarheid

Wij hebben de afspraak gemaakt om voor de jaren 2017 t/m 2020 te kiezen voor een inflatievolgend huurbeleid. Dit gematigde huurbeleid gaan wij nu verlengen met de jaren 2021, 2022 en 2023.

Daar waar inkomensafhankelijke huurverhogingen mogelijk zijn, blijven we deze toepassen. De opbrengsten hiervan zetten we in voor realisering van de met de gemeente afgesproken investeringen, zoals opgenomen in de gemaakte prestatieafspraken en actualisaties daarvan. Onze Huurderskoepel HNM is overigens geen voorstander van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

In 2018 vindt de evaluatie van de pilot huurkorting voor U-pashouders plaats. Afhankelijk van de uitkomsten uit de evaluatie besluiten wij hoe we de pilot afronden.

De afspraak om 70% van de vrijkomende woningen aan te bieden voor een huurprijs tot aan de 2^e aftoppingsgrens en daarbinnen 50% tot aan de 1^e aftoppingsgrens handhaven we.

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 20.400 woningen begin 2019 naar 21.000 woningen eind 2023. Inclusief onze tijdelijke zelfstandige voorraad sociale huurwoningen komen we uit op bijna 21.300 woningen. Tot en met 2020 zijn veel plannen inmiddels hard. Voor de jaren 2021/23 is dit minder het geval. Wij hebben er vertrouwen in dat er, op basis van de groslijst sociale woningbouw, voldoende locaties beschikbaar komen om daarmee onze nieuwbouwambitie waar te kunnen maken. Voor de periode tot en met 2023 streven wij naar een groei van onze voorraad sociale huurwoningen met tenminste 100 woningen per jaar.

Voor de nieuwbouw is de inzet van Mitros om deze te realiseren tot de 1^e aftoppingsgrens voor zover de korting op de verhuurdersheffing dit mogelijk maakt. Dit hebben wij vorig jaar bij de actualisatie met elkaar afgesproken. Gevolg hiervan is dat de kernvoorraad de komende jaren toeneemt.

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

Actualisatie productieprogramma

In bijgevoegde bijlage 2 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 bijlage 2.

Duurzaamheid

Wij blijven bij de gemaakte afspraak van een gemiddelde energie-index van 1,3 of lager in 2024. Dat betekent dat we op volle stoom doorgaan met het reeds ingezette groot-onderhoudsprogramma met verbeteringen waarbij we, net als in voorgaande jaren, een zeer groot aantal labelstappen zullen maken. Daarnaast zetten we samen met partners fors in op innovatie.

Op basis van een recent afgesloten pilot hebben wij nu samen met Wocozon een regeling gemaakt voor het aanbieden van zonnepanelen bij daarvoor geschikte investeringsprojecten. Daarnaast zijn wij voortdurend op zoek naar nieuwe mogelijkheden om te versnellen en met behulp van technologische vernieuwing grotere stappen te maken. Wij willen volgend jaar een challenge op duurzaamheid uitschrijven gericht op isolatie in de bestaande bouw. We willen marktpartijen meekrijgen in deze transitie. Ook vanuit het ministerie van BZK wordt hier bij aangehaakt.

Binnen de Regietafel Energietransitie blijven we samen met de gemeente Utrecht, de andere Utrechtse corporaties, Eneco, Stedin en Energie U werken aan een gezamenlijke strategie om te komen tot een gebouwde omgeving met een CO2 neutrale energievoorziening. Dit is een zeer ingewikkelde opgave waarbij de inzet van alle partijen nodig is. Wij participeren in de pilot Overvecht-Noord gasloos.

Aan de gemeente vragen wij de medewerking op onze portefeuillestrategie om zo in Overvecht en Kanaleneiland onze duurzaamheidsambitie te kunnen realiseren.

Wonen en zorg

Door de afbouw van voorzieningen in de maatschappelijke opvang en beschermd wonen en het bevorderen van de uitstroom vanuit deze voorzieningen herkennen wij dat er een nieuwe opgave op de gemeente, de corporaties en de zorgpartijen af komt. Wij zullen de samenwerking met relevante ketenpartners intensiveren om deze transitie naar meer opvang in buurten en wijken goed vorm te geven. Van de gemeente Utrecht verwachten wij een actieve rol bij het inrichten van een adequate zorginfrastructuur. Hiermee wordt geborgd dat het proces van extramuralisering zo soepel als mogelijk verloopt.

Wat wij van de gemeente vragen

Om onze gezamenlijke ambitie voor de stad Utrecht waar te kunnen maken hebben wij de gemeente nodig. In het STUW-bod van de Utrechtse corporaties is op de verschillende onderdelen goed verwoord welke bijdrage van de gemeente gevraagd wordt om samen tot succes te komen. Wij hebben het STUW-bod dan ook als bijlage bij ons eigen bod bijgevoegd. Dit doen wij om op deze wijze nogmaals te benadrukken hoe belangrijk de daarin gevraagde bijdrage van de gemeente is om samen tot een inclusieve stad voor iedereen te kunnen komen.

Tenslotte

Mitros en HNM hopen dat wij met het bovenstaande een passend bod doen voor de jaren 2019 – 2023. 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,



Toon Conyer



Jan Zwarts

Bijlage: scenario's investeringen Mitros totale portefeuille

Huidige uitgangspunten investeringsprogramma Mitros

Uit de scenarioanalyse blijkt dat onder de volgende uitgangspunten in het investeringsprogramma onze portefeuillestrategie binnen de financiële randvoorwaarden blijft:

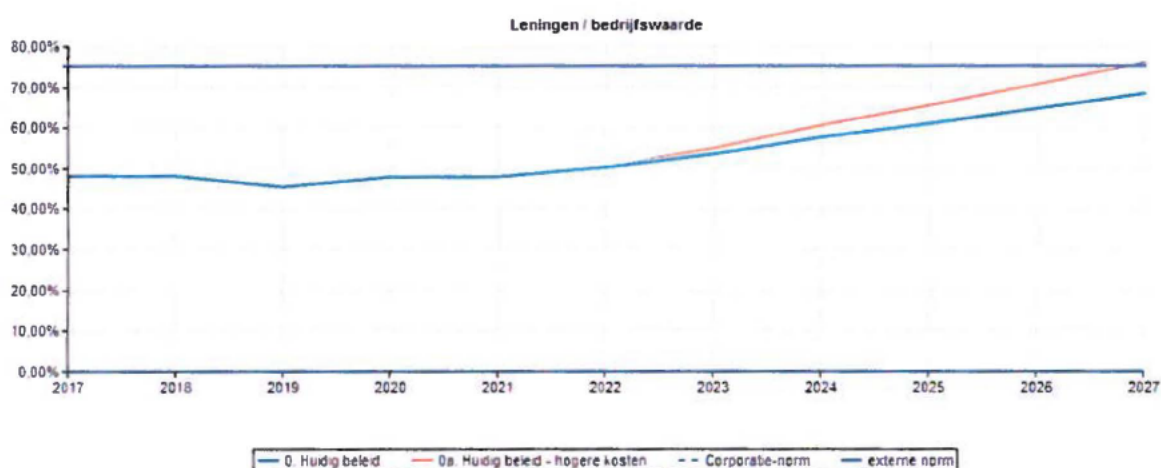
- Nieuwbouw van 350 sociale huurwoningen per jaar met een gemiddeld investeringsbedrag van € 220.000.
- De verkoop van 230 sociale huurwoningen per jaar met een jaarlijkse verkoopopbrengst van € 40 miljoen.
- De renovatie van 800 sociale huurwoningen per jaar tegen een gemiddeld investeringsbedrag van € 85.000 per woning.
- De (vraaggerichte) vernieuwing van 500 interieurs per jaar voor € 10.000 per ingreep als aanvulling op het renovatieprogramma.
- Een duurzaamheidsmaatregel om bij planmatig onderhoud twee labelstappen te realiseren bij 2.000 woningen voor € 10.000 per ingreep.
- Inflatievolgend huurbeleid tot 2023.

Twee scenario's

Er resteert nog enige ruimte in ons investeringsprogramma. Daarvoor zijn twee aanvullende scenario's doorgerekend. Een scenario waarbij we de nieuwbouw van sociale huurwoningen maximaliseren totdat we tegen onze financiële grenzen komen. En een scenario waarbij we kiezen voor sloop/nieuwbouw bij een deel van onze projecten in plaats van een renovatie. Afhankelijk van de beschikbaarheid van locaties en de (on)mogelijkheden bij renovatieprojecten worden de keuzes gemaakt. Met deze scenario-analyse is duidelijk wat de bandbreedte van Mitros is wat betreft het investeringsprogramma.

Scenario: maximalisering nieuwbouw van sociale huurwoningen

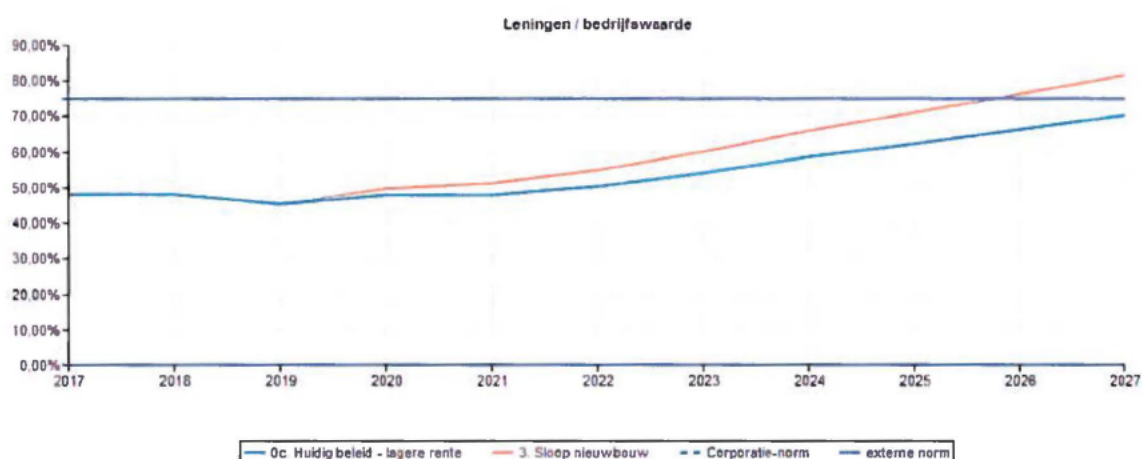
We hebben gerekend met een gemiddelde investering van € 220.000 voor een nieuwbouwwoning. Uit dit scenario blijkt dat Mitros bij een maximaal nieuwbouwprogramma van 425 woningen per jaar tegen de financiële grenzen aankomt.



Scenario: niet alleen renoveren, ook sloop/nieuwbouw

Door de sterk stijgende renovatiekosten zien we dat scenario's waarbij we ook sloop/nieuwbouw overwegen kansrijker zijn geworden. In dit scenario nemen we mee dat we in plaats van gemiddeld 800 renovaties per jaar, uitgaan van 600 renovaties per jaar en 200 sloop/nieuwbouw (bij nog steeds maximaal 350 nieuwbouwwoningen). Uit de scenario-analyse bleek echter dat deze verschuiving betekent

dat we op termijn door onze financiële restricties heengaan (oranje lijn onderstaand figuur). Een scenario waarbij we de verhouding 700 renovaties en 100 sloop/nieuwbouw wel haalbaar is. Bij een groter aandeel sloop/nieuwbouw zullen we minder woningen kunnen renoveren of bouwen en/of meer woningen moeten verkopen.





Gemeente Utrecht
T.a.v. de heer K. Diepeveen
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Datum
29 juni 2018

Betreft
Aanbiedingsbrief bod 2019

Ons kenmerk

Behandeld door
[Redacted]

Geachte heer Diepeveen,

Hierbij bieden wij u ons bod 2019 aan.

Ons bod geeft aan welke activiteiten wij gaan verrichten in uw gemeente in de jaren 2019 en 2020. Tevens bieden we een doorkijk naar de jaren daarna. We zien een stevige volkshuisvestelijke opgave, waar wij graag onze bijdrage aan leveren!

Bij dit bod maken wij twee kanttekeningen. De eerste is dat wij ons bod alleen kunnen realiseren binnen onze financiële mogelijkheden. Aangezien onze financiële mogelijkheden beperkt zijn, zullen wij –met u- keuzes moeten maken. Wij hebben dit voorbehoud opgenomen in ons bod.

Daarnaast gaan wij in ons bod uit van wederkerigheid. Om ons aandeel in de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren hebben wij op veel punten uw inzet nodig. Ook dit voorbehoud hebben wij opgenomen in ons bod.

Wij zijn benieuwd wat u van ons bod vindt. Graag vernemen wij uw (eerste) reactie. We kunnen vervolgens met elkaar in gesprek om te komen tot nieuwe prestatieafspraken.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u zich wenden tot de manager Volkshuisvesting.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]
Dirk Jan van der Zeep
Voorzitter Raad van Bestuur

Activiteitenoverzicht van Portaal in de gemeente Utrecht 2019-2023

Inleiding

In dit document beschrijven wij ons bod voor 2019: hierin is het activiteitenoverzicht van Portaal voor de gemeente Utrecht opgenomen. Dit biedt u een concreet overzicht van onze activiteiten in 2019 en 2020 en een overzicht van onze voornemens voor de jaren 2021 – 2023. Onderdeel van dit bod is het gezamenlijk bod van de STUW corporaties.

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

Voorbehoud

Bij dit Bod, dat Portaal aan u doet, moeten enkele voorbehouden worden gemaakt. Dit bod is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn we uitgegaan van de stand van onze projecten halverwege 2018. Ook de economische, financiële en politieke situatie van dat moment is verwerkt in ons Bod. Wijzigingen in deze situatie kunnen consequenties hebben voor de uitvoering van ons Bod.

Inhoud van ons Bod

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

1. Liberalisatie en verkoop
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;
7. Financiële onderbouwing

Kader in uw 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.

Ons kader: portefeuillestrategie Portaal

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

Onze belangrijkste uitgangspunten voor 2019 zijn:

- Portaal zet in op groei van het aantal appartementen met lift, aangezien onze doelgroep voornamelijk bestaat uit 1- en 2 persoonshuishoudens, waarvan een groot deel 65+ is;
- Om dit te realiseren is Portaal met u in overleg over diverse locaties waar we deze nieuwe toe- en doorgankelijke sociale huurwoningen kunnen bouwen. Daarnaast zijn we op zoek naar nieuwe locaties om de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen op peil te houden;
- Portaal zet in op duurzaamheid. Gemiddeld hebben onze woningen in 2020 een energieindex van 1,36 en in 2050 wil Portaal een CO2 neutrale woningvoorraad hebben
- Om dit te realiseren renoveert Portaal de komende jaren zo'n 800 woningen waarbij we het comfort verhogen en energiebesparende maatregelen doorvoeren

A. Activiteitenoverzicht

1. Liberalisatie en verkoop

Geliberaliseerde huurwoningen

In december 2017 heeft de Autoriteit Wonen ons splitsingsvoorstel goedgekeurd. De gemeente heeft bezwaar aangetekend. Wij gaan er vanuit dat we ons beleid kunnen handhaven zoals vastgelegd in het splitsingsvoorstel.

Portaal verhuurt een beperkt deel van haar bezit in de vrije sector om zo ook middeninkomens te kunnen bedienen. Daarom hebben wij een aantal complexen gelabeld als niet-DAEB. Deze woningen liberaliseren we bij mutatie, zoals in de Woningwet ook voorgeschreven. Uiteraard zorgen we ervoor dat er te allen tijde voldoende sociale huurwoningen zijn om aan de prestatieafspraken te voldoen.

Voornemens van verkoop

Met verkoop bereiken we meerdere doelen: wijken veranderen van samenstelling, het vastgoed van Portaal komt meer in overeenstemming met de wensen van onze doelgroepen en portefeuillestrategie en de opbrengst zetten we in voor nieuwe investeringen. In de afgelopen jaren liep de nieuwbouw langzamer dan verwacht. Dit was een reden om de verkoopaantallen terug te schroeven: zo zorgden we toch voor voldoende aanbod op de sociale huurmarkt. Nu de nieuwbouw weer aantrekt pakken we in principe ons reguliere verkoopprogramma weer op, om eerder genoemde redenen. We verkopen met name woningen uit de niet-DAEB, woningen in bestaande VvE-complexen en woningen die minder passen in onze portefeuille.

	2019	2020	2021 t/m 2023
Prognose te verkopen sociale huurwoningen	22	20	47
Prognose te verkopen geliberaliseerde huurwoningen	5	5	6

2. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Portaal bouwt nieuwe woningen om ons bezit te transformeren naar woningen die beter aansluiten bij de wensen en behoeften van onze doelgroepen. Ook kopen wij om diezelfde reden bestaande woningen aan of transformeren wij panden die eerst een andere bestemming kenden. Voor gemeente Utrecht betekent dat*:

	2019	2020	2021 t/m 2023
Nieuwbouw sociale huurwoningen*	79	190	367
Aankoop sociale huurwoningen			
Aankoop/transformatie overig			

*Hard en Zacht, Nieuwbouwaantallen zijn onder voorbehoud van haalbaarheid, afspraken over grondprijzen en tijdige beschikbaarheid van locaties

Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten, 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.
- het maken van afspraken over het aandeel sociale huurwoningen op locaties waarvan de gemeente geen eigenaar is.

Op dit punt hebben we inmiddels werkafspraken gemaakt naar aanleiding van de zogeheten groslijst.

Parkeerbeleid (indien relevant in lokale context)

Portaal verwacht van de gemeente dat zij een realistisch en pragmatisch parkeerbeleid voert bij de realisatie van sociale huurwoningen. Dit betekent voor woningcorporaties 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. Zeker in centrumgebieden dicht bij het station vragen wij de gemeente om de parkeernorm fors te verlagen voor sociale huurwoningen. Parkeervoorzieningen kennen hoge kosten in aanleg, worden meer dan eens uiteindelijk niet gebruikt door de huurders en richting toekomst (woningen bouwen we voor meer dan 50 jaar) zal het autogebruik drastisch gaan dalen.

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. Wij zetten in op eigen beleid voor passend toewijzen en streefhuur- en huuraanpassingsbeleid.

Passend toewijzen

Portaal wijst sinds 1 januari 2016 passend toe. Op deze manier zorgen we ervoor dat huishoudens met recht op huurtoeslag keuze blijven houden uit het totale woningaanbod in de sociale sector van Portaal. De huur is voor hen altijd betaalbaar omdat deze zo nodig afgetopt wordt op de voor hen geldende aftoppingsgrens (1- en 2persoonshuishouden: € 597,30/ 3+huishoudens: € 640,14). Onze keuze rondom passend toewijzen heeft geen invloed op de slaagkansen. Immers, enkel de wachttijd blijft bepalen of iemand in aanmerking komt voor een woning. Het huishoudinkomen speelt hierbij geen rol.

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.

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.

De huur bij huishoudens met een lager inkomen (<€41.056, prijspeil 2018) wordt afgetopt op de liberalisatiegrens (€710,68) (of 100% max. red. als deze zich onder de €710,68 bevindt).

De huur bij huishoudens met een hoger inkomen (>€41.056, prijspeil 2018) wordt afgetopt op de maximale huur (100% van maximaal redelijk (gebaseerd op wws)).

Huuraanpassing

We beperken de huuraanpassing in 2019 omdat betaalbaar wonen voor mensen met de laagste inkomens steeds moeilijker wordt. Zolang de financiële positie van Portaal het toestaat, geldt een minimale huuraanpassing ook voor de komende jaren.

Voor de twee inkomensgroepen ziet de huuraanpassing per 1 juli 2018 er als volgt uit:

Bruto huishoudinkomen	Wettelijk maximale verhoging	Huuraanpassing bij Portaal
Lager dan €41.056 per jaar	3,9 %	0 of 1,4 %
Hoger dan €41.056 per jaar	5,4 %	5,4 %

Portaal voert geen huuraanpassing door voor een groep huurders, van wie de huur hoog is in relatie tot hun inkomen. Dit gaat om 230 huishoudens in de gemeente Utrecht.

Huurders die te maken krijgen met een plotselinge daling van hun inkomen kunnen een verzoek tot huurverlaging indienen bij de commissie huurmaatwerk.

Voor huurders van een vrije sectorwoning gaat de huur 1,4% omhoog.

In het geval dat de huidige huur boven de liberalisatiegrens (€710,68) zit en de huurder een laag inkomen heeft, krijgt de huurder geen huurverhoging.

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 (€640,14). Maximaal 35% van onze voorraad valt in de categorie sociaal duur (€640,14t/m €710,68). Door onze werkwijze bij passend toewijzen zorgen we ervoor dat alle huurtoeslaggerechtigden die met ingang van 1 januari 2016 bij ons zijn gaan huren altijd een woning onder de voor hen geldende aftoppingsgrens krijgen, waardoor het percentage goedkope en betaalbare woningen nog hoger zal uitvallen.

Tijdelijke huurverlaging

In september 2017 zijn we gestart met de pilot tijdelijke huurverlaging. Dit jaar volgt een tussen-evaluatie en voor het eindigen van het 2^e jaar een eindevaluatie. Conform de richtlijnen van de Autoriteit Wonen kunnen we een dergelijke vorm van tijdelijke huurverlaging alleen voortzetten met de bijdrage van de gemeente. Wij gaan er vanuit dat als we constateren dat de pilot bijdraagt aan de volkshusvestelijke doelen de gemeente de bijdrage continueert.

Betalingsproblematiek

Portaal werkt actief aan het voorkomen van betalingsachterstanden van onze huurders. Onze sociaalbeheerders zetten zich in om betalingsachterstanden (met een aangescherpt incassoproces), huisuitzettingen (met laatste kansbeleid) te voorkomen. Volgens ons aangescherpte incassoproces treden wij al na de eerste maand huurachterstand in contact met onze huurder. Hiermee voorkomen wij een oplopende huurschuld. Deze nieuwe werkwijze van huurincasso heeft een positief effect op de omvang van de achterstanden. Tevens is het aantal huisuitzettingen verder gedaald. Deze werkwijze zetten we dan ook voort.

Portaal levert een belangrijke bijdrage aan de ketensamenwerking met gemeente, corporaties, wijkteams en schuldhulpverlening. Portaal wil graag met de gemeente gezamenlijk invulling geven aan het attenderen van huurders op gemeentelijke (minima)regelingen en voorzieningen.

Woonruimteverdeling

Portaal wil betrokken worden bij de herziening van de huisvestingsverordening. Voor ons zijn belangrijke thema's:

- (gedeeltelijke) loting
- bezettingsnorm
- directe bemiddeling
- voorrangsregelingen voor de diverse doelgroepen

Doorstroming

Op verschillende manieren werken wij reeds samen om de doorstroming te bevorderen. Zo werken we met de verhuisadviseur en kunnen huurders via een app komen tot woningruil (huisje-huisje). We continueren de inzet van de verhuisadviseur en de huurkorting bij verhuizing van senioren naar een kleinere woning.

We bestendigen graag volgende (stedelijke) afspraken:

1. 'De werkgroep huurbeleid zal voor 1 april 2018 onderzoeken wat de mogelijkheden, nut en noodzaak zijn voor het inzetten van deze maatregel, en of er andere maatregelen toe te passen zijn die het gewenste effect (tegengaan van scheefwonen) kunnen bereiken'.

We constateren dat de werkgroep nog geen resultaat heeft geleverd. Desalniettemin bestendigen we de afspraak en verwachten we nog dit jaar een resultaat op deze afspraak.

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 voor hen geliberaliseerde woningen beschikbaar zijn.

Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Stand per 1 jan.						
Stand per 31 dec.	12326	12281	12446	12525	12776	12760
Mutaties						
Sociaal-geliberaliseerd						
Nieuwbouw		79	190	96	271	
Aankoop						
Verkopen	-45	-31	-30	-24	-25	-24
Sloop	-124	-118				
Transformatie						
Totaal	-169	-70	160	72	246	-24
Totaal kernvoorraad (regionaal)	10180	9975	10043	10054	10268	10212

* in Utrecht kopen we ook woningen aan. De aantallen zijn om technische redenen niet verwerkt in de tabellen. Het gaat om 10-20 woningen per jaar.

Overzicht van Nieuwbouwprojecten

2019

Nieuwbouwcomplex D039902 OGL Nijveldsingel & Oglaan nwb SH Fase1 (Wonen)a (2019) 79 woningen

2020

Nieuwbouwcomplex D039902 OGL Nijveldsingel & Oglaan nwb SH Fase1 (Wonen)b (2020) 43 woningen

Nieuwbouwcomplex D0558 LeidscheMaan 5.1 (Wonen) (2020) 79 woningen

Nieuwbouwcomplex D0559 LeidscheMaan 5.7 (Wonen) (2020) 68 woningen

2021

Nieuwbouwcomplex D039901 OGL Linschoter&Vronestein nwb Fase3 (Wonen) (2021) 96 woningen

2022

Nieuwbouwcomplex D0583 Nieuwbouw Brennerbaan SH (Wonen) (2022) 165 woningen

Nieuwbouwcomplex D0588 LRC G8 (Wonen) (2022) 106 woningen

2023

Op locaties als Merwedekanaalzone en de CarteiUSDriehoek zijn of willen we actief woningen toevoegen. We gaan er van uit dat deze na 2023 tot ontwikkeling komen.

Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen naar huurprijscategorie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Woningen < kwaliteitskortinggrens	1361	1256	1181	1102	1071	977
Woningen > kwaliteitskortinggrens en < 1 ^e aftoppingsgrens	7029	6987	7146	7248	7246	7266
Woningen > 1 ^e aftoppingsgrens en < 2 ^e aftoppingsgrens	1790	1732	1716	1704	1951	1969
Woningen > 2 ^e aftoppingsgrens en < liberalisatiegrens	1462	1487	1486	1499	1491	1507
Woningen > liberalisatiegrens	684	740	795	850	895	919

* vanaf 2019 (79) en 2020 (122) huurprijsklase onbekend

In 2018 gelden de volgende bedragen bij de verschillende huurprijscategorieën:

- Kwaliteitskortinggrens: €417,34;
- 1^e aftoppingsgrens: €597,30;
- 2^e aftoppingsgrens: €640,14
- 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 de sociale wijkteams en verschillende zorgpartijen. Huisvesting van deze doelgroepen kan in reguliere woningen met begeleiding, of in specifieke woningen of complexen die hier extra geschikt voor zijn. Eventueel lokaal voorbeeld noemen ter verduidelijking.

Bijzondere woonvraag

Bijzondere aandacht vraagt de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zodat ook mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben, prettig kunnen wonen en leven. Inclusieve wijken, voldoende

passend woningaanbod, verdeeld over de gemeente en voldoende en passende zorg en begeleiding zijn daarbij de sleutelbegrippen. Cruciaal is dan dat we als gemeente, zorgpartijen en corporaties onze initiatieven op elkaar afstemmen en samen optrekken. Van de gemeente vraagt dit vooral faciliteren en coördineren.

Portaal is verantwoordelijk voor betaalbare huisvesting en de gemeente is verantwoordelijk voor opdracht en financiering van partijen voor het leveren van ambulante begeleiding vanuit de Wet Maatschappelijke Opvang.

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

Wij verwachten dat de gemeente de regie neemt om de vraag in beeld te brengen en de behoefte aan woonruimte te inventariseren, die bestaat bij uitstroom uit Maatschappelijke opvang en de extramuralisatie. Wij verwachten ook dat de gemeente initiatieven van andere partijen dan woningcorporaties stimuleert, passend bij onze doelstelling om bijzondere doelgroepen naar rato van marktaandeel te huisvesten.

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. Ook de langer thuiswonende ouderen worden een kwetsbare groep.

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).

De komende jaren voegen we vooralsnog geen woonvormen voor specifieke doelgroepen toe.

Daar waar specifiek zorgvastgoed wordt ontmanteld willen we samen met uw gemeente onderzoeken in hoeverre we dit vastgoed kunnen inzetten voor huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Gemengd wonen en magic mix

Portaal heeft verschillende woonprojecten waarin vanaf de start een woongemeenschap wordt gecreëerd. Bijzonder aan deze woonprojecten is dat er verschillende doelgroepen samen wonen. Meestal jongeren/studenten/starters in combinatie met bewoners uit de maatschappelijke opvang of statushouders. Succesfactoren zijn goede balans tussen 'vragende' en 'dragende' bewoners met al dan niet een hulpvraag, de onderlinge sociale contacten en vriendschappen, doorstroming naar verloop van tijd door tijdelijke contracten. Ten slotte is stevig sociaal beheer een essentiële succesfactor vanuit de betrokken organisaties van een gemengd Wonen project. Hierop heeft Portaal de afgelopen jaren veel expertise op ontwikkeld en zet dit graag in om sociale omgeving en goede woonomgeving te bieden voor zowel vragende als dragende bewoners. In 2018 start Portaal met het opzetten van een Programma Inclusie, welke in 2019 uitvoering krijgt.

We bestendigen graag volgende (stedelijke) afspraken:

'De STUW corporaties zullen in overleg met de gemeente en de Vereniging Beter Wonen zich er voor inspannen om in 2018 75 extra* betaalbare wooneenheden ter beschikking stellen aan deze specifieke doelgroep. Als hiervoor woningen worden omgezet naar onzelfstandige bewoning (kamers), dan zal de gemeente een algemene regeling opstellen, waardoor voor de omzettingsvergunning geen kosten meer worden gerekend. Aan deze gemeenschappelijke regeling zullen afspraken worden verbonden over het gebruik van de panden en het respecteren van de leefbaarheid in en rondom de woningen. Ook zullen daarbij goede afspraken moeten worden gemaakt over de begeleiding van deze jongeren. De gemeente zal zorg dragen voor de coördinatie als er verzoeken komen voor het huisvesten van bijzondere

doelgroepen'.

'De gemeente heeft de vraag naar woningen geschikt voor gezinnen met gehandicapte kinderen in beeld gebracht aan de hand van een actuele wachtlijst. De STUW-corporaties, m.u.v. de SSH, zullen het huidige aanbod van geschikte woningen in beeld brengen, zodat duidelijk is waar mogelijk een tekort aan deze woningen is. In gebieden waar een tekort is, zullen corporaties extra inzet plegen op geschikte woningen (vooral op nieuwbouw, als er locaties in dat gebied voor handen zijn). Deze analyses en een verdere uitwerking zullen voor 1 april 2018 gereed zijn'.

Vergunninghouders

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

Portaal neemt naar rato van haar marktaandeel haar verantwoordelijkheid in het huisvesten van deze vergunninghouders. Wij streven daarbij naar een evenwichtige spreiding over ons woningbezit in de verschillende wijken.

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 Programma van Eisen 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

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?).

5. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

Standaardkwaliteit

Portaal hanteert eigen 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

Duurzaamheid

Naast het verzorgen van voldoende betaalbare en leefbare sociale woningen heeft Portaal ook een belangrijke volkshuisvestelijke opgave in het zorgen voor duurzame woningen. Portaal wil in 2050 een CO2 neutrale woningvoorraad hebben. Dit doen we vanuit het oogpunt van continuïteit, betaalbaarheid en klantwaarde. Als organisatie gaan we circulair werken. Op een gebiedsgerichte wijze bouwen en denken we klimaat adaptief.

In 2018 gaan Portaal aan de slag met het maken van duurzaamheidsplannen per gemeente. Hier worden verschillende scenario's uitgewerkt om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Dit jaar zal dat de basis zijn om de gesprekken met onze stakeholders aan te gaan. Volgend jaar (2019) zal dat in onze portfolioplannen en Meerjarenbegroting verwerkt worden en dan dus ook in de definitieve biedingen en prestatieafspraken.

Van de gemeente verwachten we een duurzaamheidsvisie voor wijken en buurten waarin een duidelijke regierol worden aangegeven voor de gemeente hoe de verduurzaming voor particuliere woningeigenaren wordt aangepakt.

Energie-index

Wij willen onze woningen vergaand verduurzamen en doen dat stapsgewijs. Ons uiteindelijke doel is om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben. De eerstvolgende tussenstap is 2021, dan gaan we voor onze portefeuille uit van gemiddeld een energie-index (EI) van 1,36 (voorheen label B) in 2021. Dit bereiken we door onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Na 2021 gaan we door met onze projecten ter verbetering van de duurzaamheidsprestaties.

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, zoals bijvoorbeeld bij beschermde stadsgezichten of monumenten. 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.

We zetten daarnaast stevig in op innovatieve bouw- en renovatiemethoden, zoals Nul-op-de-meter (NOM) renovaties en energieneutrale nieuwbouw. We spannen ons in om deze tot een succes te maken.

Bij al deze en andere projecten blijft het gelijk houden, dan wel het verlagen van woonlasten van onze huurders een belangrijk aandachtspunt.

De belangrijkste projecten de komende jaren zijn:

Prognose te verduurzamen woningen	2019	2020	2021 t/m 2023	totaal
Kanaleneiland zuid	0	96	192	288
Bloemenbuurt			489	489
Bangkokdreef	116			116
Kwangodreef		91	19	110
Nigerdreef			174	174
Totaal gemeente	116	187	874	1177

In de laatste prestatieafspraken is afgesproken dat Portaal in 2021 naar een energie-index gaat die tussen de 1,2 en de 1,4 ligt. Volgens de huidige inzichten komen we uit op 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. Portaal berekent aan de zittende bewoners een bijdrage in huurverhoging gebaseerd op 50% van het gerealiseerde voordeel in energielasten. In de meeste gevallen komt de huurstijging uit op 20 euro per maand. De gemiddelde Ei van 2017 komt voor de Portaalwoningen gemeente Utrecht op 1,49

Ambitie van de gemeente Utrecht is om op termijn alle woningen los te koppelen van het gas, te beginnen met de woningen binnen de pilot Overvecht-Noord. Bijdrage van Portaal: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.

Woonlasten versus huurprijs

Ook willen we bij een groot deel van de voorraad energetische maatregelen treffen, zodat huurders een woonlastenbeperking kunnen realiseren.

Energiebewustwording

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.

Zonnig Portaal

Dit jaar start Portaal met het aanbieden van zonnepanelen aan huurders van eengezinswoningen. Portaal levert hiermee een bijdrage aan het milieu en de betaalbaarheid van de woningen. De huurder bespaart op de stroomkosten: Het uitgangspunt van Portaal is dat 50% van de besparing wordt verrekend in de servicekosten. Portaal start het 4e kwartaal 2018 gestart in Eemland. Vervolgens rollen we in Q1- 2019 uit in Arnhem / Nijmegen en 2e helft van 2019 in Utrecht en Leiden.

6. Leefbaarheid

In de Woningwet die 1 juli 2015 in werking is getreden, is het werkterrein van de corporaties ingekaderd. Dit raakt onze inzet op leefbaarheid. In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv), waarnaar de Woningwet verwijst, zijn de leefbaarheidsuitgaven ook financieel gemaximaliseerd op gemiddeld € 127,39 (prijsspeil 2018) per DAEB woning. Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven m.b.t. groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten.

Portaal kiest voor een stevige personele inzet op leefbaarheid: zichtbaarheid en aanwezigheid in de buurten/wijken, deelnemen aan netwerken, stimuleren van eigen verantwoordelijkheid van huurders. De doelen op het gebied van leefbaarheid hebben we bij Portaal op basis van klanttevredenheidsonderzoek al een aantal jaren als volgt geformuleerd: we willen dat 70% van onze huurders de leefbaarheid/leefomgeving waardeert met een 7 of meer (liefst per complex/buurt/wijk); en we willen geen onvoldoendes op de aspecten van leefbaarheid.

Portaal verwacht dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt in het adequaat schoon en heel houden van openbare ruimte van de gemeente in de buurten waar sociale huurwoningen staan.

7. Overig: grondprijs, meerwaardeafdracht en investeringsimpuls

Wij bestendigen de volgende (stedelijke) afspraken die zijn gemaakt over de grondprijs, meerwaardeafdracht en investeringsimpuls en herinneren aan de toezeggingen die zijn gedaan van de zijde van de gemeente:

1. 'Omdat corporaties noch gemeente zicht hebben op de hoogte van de te realiseren appartementsgebouwen, wordt afgesproken om de projecten in gestapelde bouw vanaf 1-1-2016 te evalueren, om te bezien of het nieuwe grondprijsbeleid ook daadwerkelijk budgettair neutraal uitpakt voor de gezamenlijke corporaties op het niveau van de totale productie, zulks in vergelijking tot het oude grondprijsbeleid tot 1 januari 2016 bij het realiseren van appartementsgebouwen.'
2. 'Aan de hand van een nader te bepalen casus, zal in 2018 onderzocht worden of de meerwaardeafdracht een belemmering is voor het realiseren van een verdichting op eigen locatie. Mocht dat het geval zijn, dan zal de gemeente bij een herijking van de methodiek t.b.v. het vaststellen van de meerwaarde, de conclusies van dat onderzoek meenemen.'
3. Binnen het kader van de uitwerking van de aanvraagprocedure en de afrekening van de investeringsimpuls (afkomstig uit 2/3e van de meerwaardeafdracht corporaties) vragen wij de gemeente om de systematiek van de aanvraagprocedure uit te werken conform de toezegging die gedaan is in de stedelijke afspraken. Van onze kant bieden wij aan bij de volgende ronde (eind 2018/begin 2019) gemeente en huurdersorganisaties een keuze voor te leggen in projecten. Dat wil zeggen dat we diverse projecten voorleggen zodat corporaties, gemeente en huurdersorganisaties in overleg een keuze maken in projecten die het beste passen binnen de afgesproken bestedingsdoelen.

Grondprijsystematiek

Voor de nieuwe grondprijsystematiek die in 2016 is ingegaan, was het uitgangspunt dat de nieuwe grondprijzen budgettair neutraal zou zijn. Voor de meerwaardeafdracht echter, pakt deze nieuwe systematiek niet budgettair neutraal uit. De gemeente heeft ook nooit aangegeven dat de berekening van de economische meerwaarde bij bestemmingswijziging zou leiden tot een voor

corporaties budgettair neutraal resultaat t.o.v. de systematiek van voor 1-1-2016. Standpunt van de corporaties is dat het negatieve effect van de ook gewijzigde onderleggers voor berekening van de oude grondwaarde, gerepareerd moet worden. Beide partijen, de gemeente en de STUW corporaties, zijn het op deze punten oneens. Conform de stedelijke afspraken voeren wij in STUW verband dit vraagstuk opnieuw op als agendapunt op bij de actualisatie van de prestatieafspraken in 2018 over de periode 2019-2023.'

Definitie sociale huur

In 2018 is afgesproken dat alle partijen zich inspannen om te komen tot een definitie van sociale huur.

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 solide financiële positie. Maar de omstandigheden waarin wij opereren zijn niet altijd gunstig: sterk stijgende bouw- en proceskosten, stijgende belastingdruk en stijgende kwaliteits- en duurzaamheidsambities bij gelijkblijvende huurinkomsten maken dat we ons moeten inspannen om financieel gezond te blijven. Met ons Bod menen we onze financiële ruimte zo optimaal mogelijk in te zetten om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te bereiken.

Om de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen te vergroten, hebben we een forse ambitie geformuleerd voor 2050 en houden we de ambitie vast om de Energie index naar 1,36 te brengen in 2020. Op het moment dat deze ambities in gevaar komen, 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.

- Portaal krijgt de komende jaren te maken met een forse extra belastingheffing door de ATAD/VPB (+/- 8 miljoen per jaar). Daarnaast nemen door de leegwaardestijging van woningen de verhuurdersheffing en lokale lasten toe. De financiële ruimte die we eerder zagen komt daardoor onder druk te staan. Onze ambities uit de prestatieafspraken blijven staan, maar kunnen hierdoor wel tegengewerkt worden.
- De prijzen in de bouw (voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw) stijgen de afgelopen en komende tijd sterk, tot meer dan 7% per jaar. Ook dit betekent extra druk op onze financiën.
- Portaal wil in 2050 haar vastgoedportefeuille richting CO2-neutraal gebracht hebben. Dit vraagt extra financiële middelen die bovenop onze huidige bestedingsruimte komen. Het tempo in de verduurzaming houden we graag hoog maar we verwachten van de gemeente financiële medewerking in de vorm van lagere leges, lagere grondprijzen, verlaging WOZ en daarmee samenhangende belastingen.
- In 2017 kondigden we een tijdelijke verkoopstop af omdat de aantallen huurwoningen terugliepen en we financiële ruimte zagen. De ambities om te investeren blijven staan, nu de financiële druk toeneemt willen we voor 2019 de verkoopstop waar mogelijk of nodig opheffen. Dit zal gevolgen hebben voor de afspraken rondom verkoopstop ook irt aankopen.
- Ook voor het waarmaken van duurzaamheidsambities zal veel geld nodig zijn. Ook hiervoor is het noodzakelijk woningen te verkopen.

- Onze ambities en afspraken om tot nieuwbouw te komen kunnen alleen gerealiseerd worden als er grond voor nieuwbouw beschikbaar komt. Hiervoor kijken we nadrukkelijk naar de gemeente.
- Onze ambitie in het realiseren van nieuwbouw blijft hoog. De financiële ruimte om dit te realiseren staat wel onder druk. Van de gemeente verwachten we medewerking in het verstrekken van grondposities om ons gezamenlijke doel te realiseren.

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, werken en verblijven

[redacted]
[redacted]@utrecht.nl

Bestuurlijk overleg SSH, Boks en de gemeente Utrecht
Maandag 29 oktober 2018, 16.30 – 17.30 uur.
Locatie: stadskantoor, 20^e etage, kamer wethouder Diepeveen

Aanwezigen

Corporatie: Ton Jochems, [redacted]

Boks: [redacted]

Gemeente: Kees Diepeveen, [redacted], [redacted]

AGENDA

1. Opening en mededelingen
2. Bespreken bod SSH aan de hand van onderstaande thema's

Investeringsruimte

Betaalbaarheid

Ontwikkeling huurhoogte

Toewijzingsbeleid

Productie

Nieuwbouw en beheer (zelfstandig, onzelfstandig, starters/Jebber)

Verduurzaming/onderhoud

Energie-index/budgetneutraal verduurzamen

Zonnepanelen

NOM/gasloos

Doelgroepen en leefbaarheid

Internationale studenten

Bijzondere doelgroepen, 15% per complex

3. Vervolgafspraken en sluiting

Bijlagen

Bijlage: bod SSH (voorgenomen werkzaamheden)



Overzicht voorgenomen werkzaamheden van de SSH 2019-2023

ssh

Student Housing

Utrecht, 21 juni 2018

Geacht college van B&W,

De SSH is een landelijk opererende specialist op het gebied van de huisvesting van studenten en starters. De SSH biedt kamers en woningen aan in negen verschillende gemeenten. 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 studentenhuishuisvesting.

De vraag naar betaalbare huisvesting voor studenten en starters is nog altijd groot. Ondanks dat studenten gemiddeld later op kamers gaan door de invoering van het leenstelsel (zie de Apollomonitor van ABF), ziet de SSH de wachttijd voor een kamer toenemen. Hetzelfde geldt voor het aantal reacties per kamer. Wij denken dat dit te maken heeft met de bijzondere positie die wij innemen tussen de verhuurders van kamers en woningen aan studenten en starters: we zijn het goedkoopst, het meest betrouwbaar en leveren een product van hoge kwaliteit. Juist als studenten minder te besteden hebben – door de invoering van het leenstelsel – is de behoefte aan goede, betaalbare huisvesting groot.

Een andere oorzaak van de grote vraag naar onze kamers en woningen is de voortschrijdende internationalisering. Steeds meer studenten uit het buitenland komen in Nederland een opleiding volgen aan een universiteit of hogeschool. Ook zij zoeken naar betaalbare huisvesting bij een betrouwbare verhuurder. De SSH zoekt samen met onderwijsinstellingen naar mogelijkheden om het aanbod kamers voor kortdurend verblijf uit te breiden. Daarnaast willen we het reguliere kameraanbod beter toegankelijk maken voor studenten uit het buitenland.

Een belangrijk onderwerp waarover de SSH met haar stakeholders in gesprek is, betreft de verduurzaming van de woningvoorraad. We voelen een grote verantwoordelijkheid jegens komende generaties om te helpen de opwarming van de aarde een halt toe te roepen. De SSH heeft zich gecommitteerd aan het reduceren van de uitstoot van CO₂. Dat vraagt zowel een inspanning van de SSH als van onze huurders. Verduurzaming is wat ons betreft dan ook zowel een zaak van het verbeteren van de kwaliteit van vastgoed als het veranderen van het woongedrag van huurders. Onze inspanningen zijn op beiden gericht.

In maart 2018 hebben we een geactualiseerd ondernemingsplan vastgesteld. Ons overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor de jaren 2019 tot en met 2023 (ons 'bod') is hierop gebaseerd. 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. Wij sturen u conform artikel 43 van de Woningwet jaarlijks een geactualiseerd overzicht toe. 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 studentenhuysvesting. 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

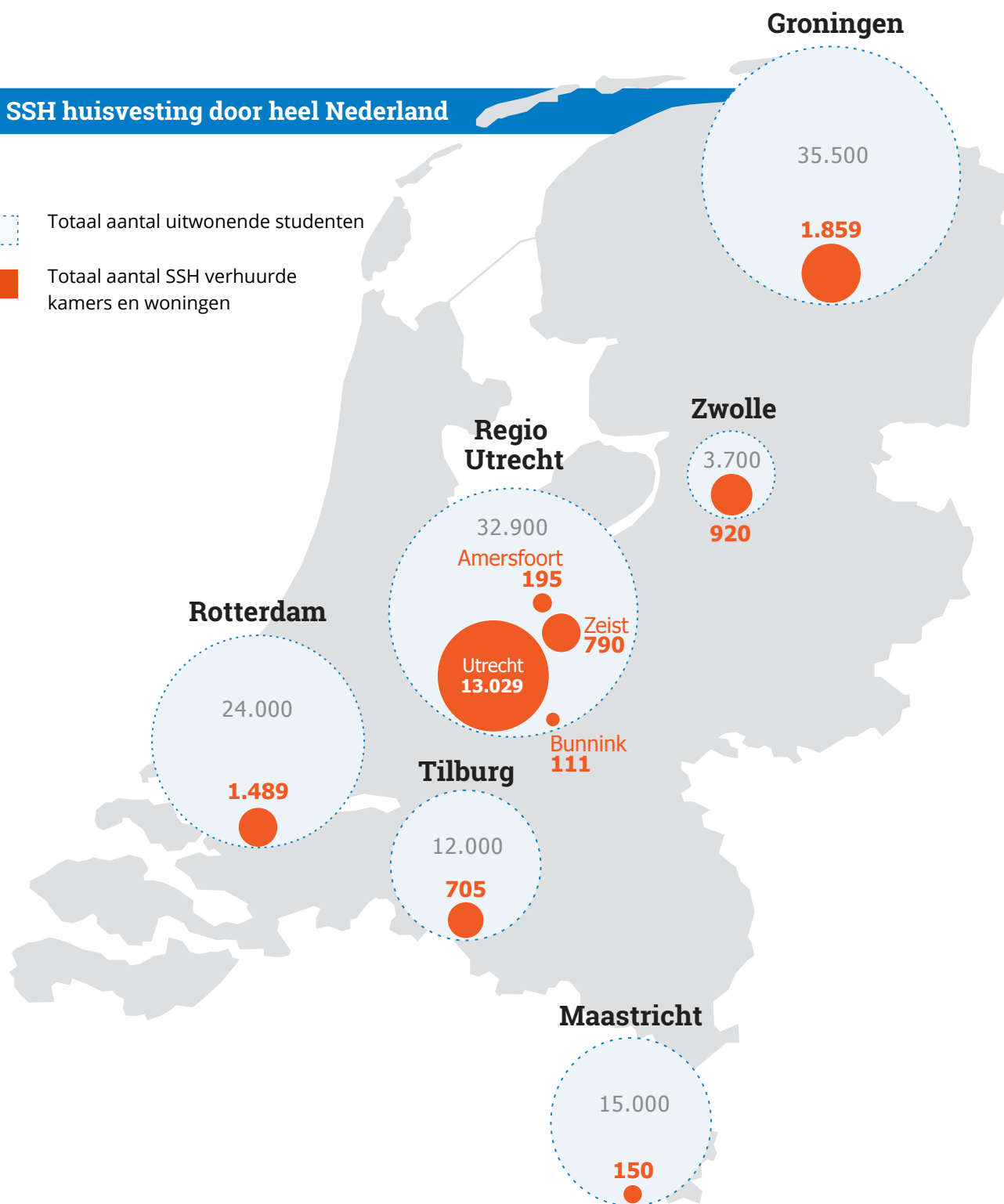
Door ontspanning op de markt voor studentenhuysvesting hebben studenten in de toekomst meer keuzemogelijkheden. De SSH wil aantrekkelijker zijn dan de concurrenten. Dat doen we door we door planmatig en systematisch aandacht te besteden aan de levenservaring die studenten op kamers bij de SSH kunnen opdoen. Voor het eerst weg uit de ouderlijke woning doen zij belangrijke ervaringen op in de minisamenleving van het studentenhuys. Het echte leven begint bij de SSH! Onze woningvoorraad biedt een goede mix van onzelfstandige eenheden (met name voor jongere studenten) en zelfstandige eenheden (voor ouderejaarsstudenten en starters). De mix willen we graag in stand houden.

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. Gezien de druk op de markt voor studentenhuysvesting vraagt dit om uitbreiding van ons aanbod. We verbeteren de kwaliteit van de huysvesting van de internationals in alle steden waar we werken en bieden onze dienstverlening aan 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?

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.

Vraag van studenten

In de Apollomonitor 2016 en 2017 zijn duidelijk effecten zichtbaar van de invoering van het leenstelsel als alternatief voor de studiefinanciering. Studenten wachten langer met de stap naar zelfstandig wonen. Een logische verwachting is dat we dit zouden merken in de vraag naar studentenkamers van de SSH. Die is de afgelopen jaren echter toegenomen. We zien hierin de bevestiging van onze sterke marktpositie: betaalbaar, goed en betrouwbaar. Op langere termijn verwachten we wel een ontspanning op de studentenwoningmarkt. We zijn daarom onverminderd scherp op de wensen van studenten en de kwaliteit van ons aanbod en onze dienstverlening.

Vraag van internationale studenten

Mede omdat onderwijsinstellingen meer opleidingen aanbieden in het Engels, neemt het aantal studenten uit het buitenland toe. Daaronder zijn steeds meer studenten die een volledig bachelor- en/of masteropleiding in Nederland volgen. De manier waarop de SSH kamers verdeelt, maakt het voor internationale studenten lastig om een kamer te vinden. Zij zijn immers niet in Nederland om te hospiteren en hebben doorgaans weinig of geen inschrijftijd. De SSH denkt na over en experimenteert met manieren om de positie van internationale diplomastudenten op de kamermarkt te versterken.

Vraag van starters

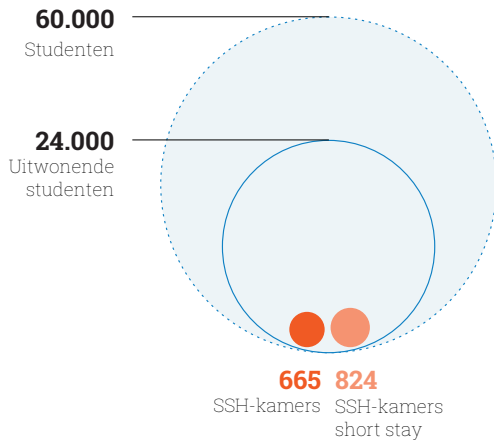
In Utrecht beschouwen we starters als een belangrijke doelgroep. De druk op de sociale huurwoningmarkt en de hoge prijzen van koop- en markthuurloningen maakt het voor starters moeilijk geschikte woonruimte te vinden. De SSH handhaaft campuscontracten en voelt zich daarom medeverantwoordelijk voor de huisvesting van starters. Met name in Utrecht is het voor deze doelgroep lastig woonruimte te vinden. Voor de startersmarkt hebben we daarom Jebber opgericht. Jebber verhuurt inmiddels 1.340 woningen en is een bekend merk voor starters in Utrecht. De komende jaren breiden we het aanbod aan starterswoningen verder uit.

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.

Waar werken we

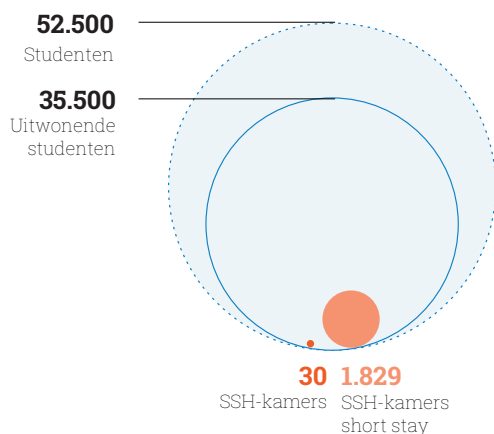
Rotterdam



In Rotterdam verhuurt de SSH een beperkt deel van de studentenkamers in de stad. Wel zitten we op aantrekkelijke locaties. Studenten weten ons goed te vinden. 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).

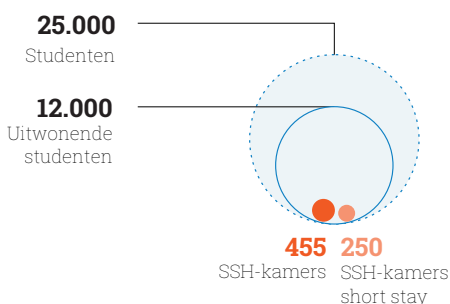
Groningen



In Groningen wonen de buitenlandse studenten 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 zoals vorig jaar Upsilon en het afstoten van de kwalitatief mindere eenheden zoals de Van Houtenstraat is ons aanbod van steeds betere kwaliteit. De RUG verwacht ook komend jaar een groei van het aantal internationale studenten. De SSH probeert de vraag zoveel mogelijk te faciliteren.

- Stabilisatie van het aantal Nederlandse studenten.
- Toename vraag van buitenlandse studenten.
- Tekort aan kamers voor buitenlandse studenten.

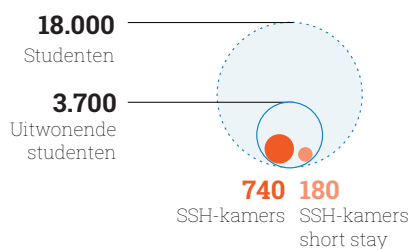
Tilburg



Het complex TalentSquare dat de SSH samen met collega-corporatie 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 SSH is 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.

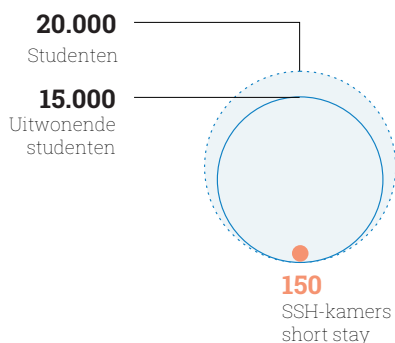
Zwolle



De toegevoegde nieuwbouw door de SSH en DeltaWonen op het Talentenplein is de eerste specifieke studentenhuisvesting 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.

- De SSH fungeert in Zwolle als hét portaal voor studentenhuisvesting 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.

Maastricht

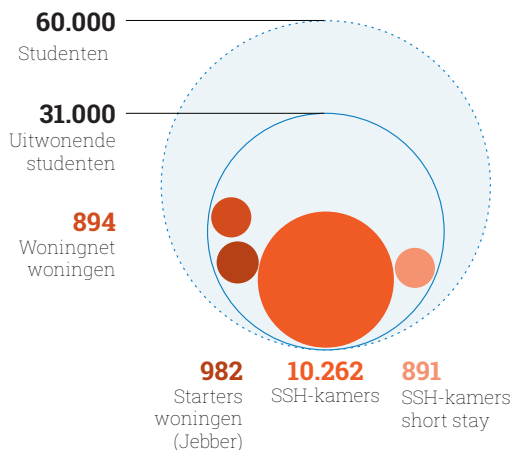


Het beleid van de gemeente Maastricht is om huisvesting van studenten (Nederlands of internationaal) te concentreren op centrale plekken in de stad. Eén van die plekken is de locatie van de SSH aan de Brouwersweg. Nieuwe ontwikkelingen vinden met name hier plaats.

- Het verhuren van de in het M-gebouw gaat goed. Studenten over de hele wereld weten de SSH 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.



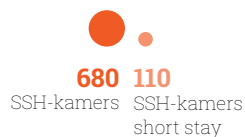
Utrecht



Hoewel het aantal studenten getalsmatig stabiliseert, leidt dat niet tot een afname van de vraag naar kamers en woningen bij de SSH. De SSH werkt aan het uitbreiden van het aanbod. De komende jaren wordt het project De Kwekerij ontwikkeld (studenten en starters). Ook wil de SSH graag het aantal kamers op Utrecht Science Park uitbreiden. Internationalisering leidt tot een piek in de vraag naar kamers aan het begin van het studiejaar. De SSH probeert aan de toenemende vraag van deze groep studenten 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

Zeist



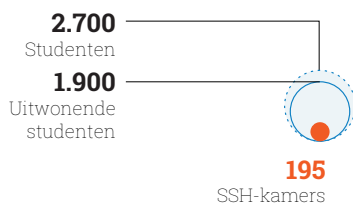
- In het complex 'De Warande' wonen studenten die studeren in Utrecht.
- Omdat De Warande relatief ver ligt van de Utrechtse binnenstad is de wachttijd relatief kort.

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 collegacorporaties.
- De Hogeschool Utrecht vermindert het aantal opleidingsplaatsen in Amersfoort.

Onze voorgenomen activiteiten 2018-2022

Doelen van ons ondernemingsbeleid



Verhuren

Betaalbaarheid

Voor onze doelgroep is betaalbaarheid een belangrijk thema. We hanteren in ieder geval tot 2020 voor ons eigen bezit een gematigd huurbeleid. In 2019 verhogen we de huren van kamers en woningen met het inflatiepercentage. De huur van kleine zelfstandige woningen die bedoeld zijn voor de huisvesting van studenten bedraagt maximaal € 597,30 (eerste aftoppingsgrens). In totaal heeft 85% van onze eenheden 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.

Focus op onze doelgroepen

De SSH verhuurt naast kamers en woningen voor studenten en starters ook reguliere woningen. Deze worden aangeboden op Woningnet en zijn dus niet specifiek gericht op onze doelgroepen. In 2018 en 2019 onderzoeken we welke van deze woningen we kunnen labelen voor studenten ('friendswoningen') of voor starters. Andere woningen kunnen we mogelijk overdragen aan een collegacorporatie.

Om studentenkamers beschikbaar te houden voor studenten gaan we na Utrecht ook in Rotterdam en Zwolle de campusclausule handhaven. Na hun afstuderen hebben huurders een jaar om een andere woning te vinden. Daarna komt de kamer weer beschikbaar voor een student.

Bijzondere woningtoewijzing

De SSH verhuurt onder de noemer 'Wonen op maat' woningen aan verschillende bijzondere doelgroepen. Voorbeelden van dergelijke projecten zijn

- een woonproject waar dove studenten samenwonen met studenten van de opleiding voor doventolk
- woongroepen voor MBO-studenten die wegens de thuissituatie dreigen uit te vallen
- de Student Refugee Community waar jonge vergunninghouders worden opgenomen in een studentenhuus

Deze projecten zijn nu nog vooral gesitueerd in Utrecht. Ook in andere steden onderzoeken we of er vraag van bijzondere doelgroepen is die we kunnen bedienen.

Internationale studenten

De vraag naar short-staykamers voor internationale studenten is groot en neemt naar verwachting de komende jaren toe. We zijn hierover voortdurend in gesprek met de onderwijsinstellingen in ons werkgebied. Waar mogelijk breiden we het aantal short-stayeenheden uit. Ook werken we aan een meer gevarieerd aanbod voor buitenlandse studenten. Buitenlandse studenten die een meerjarige opleiding volgen in Nederland huisvesten we bijvoorbeeld bij voorkeur in reguliere kamers. Door gesprekken te voeren met de doelgroep en pilots uit te voeren krijgen we meer inzicht in de woonwensen en de kansen om die te bedienen.

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. Daarom investeren we in het inrichten van ontmoetingsruimten, het opknappen van entrees, het verbeteren van de buitenruimte, etc. Ook in 2019 gaan we hiermee door. Onze leefbaarheidsuitgaven blijven binnen de grens die de Woningwet daaraan stelt.



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 samenwerkingsovereenkomst die we in 2017 hebben gesloten met BoKS hebben we de bijdragen voor de grotere woonbesturen verhoogd. Ook stellen we een 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.

Onderhouden en verbeteren

Onderhoud

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 2019 en 2020 voeren we groot onderhoud uit aan het complex IBB in Utrecht. Hier vervangen we een deel van de kozijnen en pakken we de daken aan. Verder wordt aan een groot aantal complexen regulier onderhoud uitgevoerd.

Duurzaamheid

In 2017 heeft de SSH beleid geformuleerd op het gebied van de verduurzaming van onze activiteiten. De uitgangspunten van het beleid zijn:

- we willen in 2050 volledig klimaatneutraal 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.

