

## Inleiding

Deze prestatieafspraken worden gemaakt voor het komende jaar met een doorkijkje naar de vier daarop volgende jaren. Dit jaar ontkomen we er niet aan nog iets verder te kijken. In 2020 verscheen het rapport Opgave en Middelen van een aantal in dat onderzoek samenwerkende partijen: de ministeries van Binnenlandse Zaken, Financiën en Economische Zaken en Klimaat, Aedes en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De partijen zijn het eens over de volgende constatering: 'dat de corporatiesector de stapeling van maatschappelijke opgaven onder de huidige investeringscondities niet volledig kan oppakken'.

Bo-Ex wijst erop dat deze constatering is gedaan terwijl de doorrekening met flinke in geprogrammeerde verkopen rekening houdt. In deze doorrekening is nog geen rekening gehouden met de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging en met de 0 % huurverhoging dit jaar 2021. Dat maakt dat het moment waarop Bo-Ex niet meer kan investeren, dichterbij ligt dan de doorrekening suggereert. Bo-Ex ervaart daarmee de huidige situatie nog scherper als een dilemma dan vorig jaar. De investeringen leiden tot grote onrendabele investeringen, gemiddeld volgens het rapport 71 %. Of anders gesteld: bij een investering van € 200.000,- per woning, levert dat landelijk gemiddeld een beleidswaarde op van € 58.000,-. Bij stevig investeren in nieuwbouw wordt het eigen vermogen, dat ook tot uitdrukking komt in de Loan to Value, daarmee snel uitgehold. Verduurzaming van woningen levert volgens de laatste berekeningen een *negatief* rendement op, zodat ook daarvoor geldt dat het zorgt voor interen op de vermogenspositie. In Utrecht kan dit dan nauwelijks worden gecompenseerd door verkopen van bestaand bezit wanneer corporaties rekening houden met de wensen van de gemeente. De neiging is dan ook sterk om scherp te sturen op de kostenontwikkeling van projecten en vaker nee te zeggen tegen wensen van de gemeente.

Tegelijk willen we bouwen, omdat het woningtekort en de wachttijden recordhoogten hebben bereikt. Bij een heel gewone tweekamer woning kwamen meer dan 2.500 reacties binnen. Wie reageerde had dus minder dan 0,4 ‰ (pro mille!) kans. Vorig jaar werd ook de gemiddelde wachttijd meer dan tien jaar. Een record. Vanuit onze missie gezien, het bieden van voldoende betaalbare woningen, gaat het dus slecht. Maar we kunnen onze opgave niet vervullen zonder voldoende staatssteun, waaronder gemeentelijke steun. We doen daar op dan ook een klemmend beroep.

In nauw verband daarmee maken wij ons ernstig zorgen over de taakstelling en mogelijkheden statushouders en de uitstroom uit de maatschappelijke opvang op te vangen. Het zeer grote tekort aan woningen zorgt voor een historisch lage mutatiegraad, waardoor de mogelijkheden zeer beperkt zijn. Dat beperkt ook de mogelijkheden voor een zorgvuldige spreiding van deze woningzoekenden met het oog op de leefbaarheid van wijken en buurten. Wij doen daarom wederom een klemmend beroep op de gemeente, om samen met de STUW-corporaties, een bouwprogramma voor de bouw van sociale huurwoningen op te stellen, waardoor voortvarend aan de productie gewerkt kan worden. Zoveel mogelijk aan de voorkant eisen afspreken zou daarbij enorm de slagvaardigheid doen toenemen.

Wij vragen van de gemeente een gedeeld commitment de gemiddelde wachttijd binnen vier jaar weer terug te brengen naar korter dan tien jaar en binnen tien jaar naar korter dan vier jaar. Tegelijk vragen wij van de gemeente een gedeeld commitment de slaagkans bij loten terug te brengen naar gemiddeld tenminste 1 % binnen vier jaar en naar tenminste 1 % binnen tien jaar.

## Wijken voor iedereen

Bo-Ex zet de pilot met het toewijzen van iets hogere inkomens in Overvecht en Hoograven Zuid voort. Wij zien dat dit tot duidelijke grotere inzet door bewoners leidt, met goede gevolgen voor de leefbaarheid en bewonersbetrokkenheid op die plaatsen. Uitbreiding van het toewijzen van iets hogere inkomens zou wel betekenen dat de kansen op een woning voor de reguliere doelgroep nog verder afneemt.

## Inzet bijzondere doelgroepen/woonbegeleiding

Bo-Ex committeert zich aan de opvang van statushouders en het huisvesten van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Deze opvang moet echter altijd worden afgewogen tegen het belang van de 'gewone' woningzoekenden. Bo-Ex houdt daarom vast aan de verdeling 30 % - 70 % van niet-reguliere woningzoekenden t.o.v. reguliere woningzoekenden. Zoals in de inleiding aangegeven, staat onze reguliere doelgroep al zwaar onder druk bij het vinden van een woning. In deze context is het opvangen van een piek uit, hetzij de statushouders hetzij uitstroom MO, niet goed mogelijk. Het verdringt teveel de mogelijkheden voor de reguliere woningzoekenden en maakt zorgvuldig huisvesten nagenoeg onmogelijk. Een zorgvuldig huisvesten vergt een eigen afwegingsruimte voor woningcorporaties, die met een lagere mutatiegraad steeds verder afneemt. Toch heeft Bo-Ex die ruimte nodig om zorgvuldig te kunnen zijn. Wij zien het 'dashboard WO en statushouders' graag tot stand komen en gebruikt worden

## Leefbaarheid/openbare ruimte

Bo-Ex doet een beroep op de gemeente hierin meer en sterker als regisseur op te treden. De samenwerking in de wijken kan beter, ook door de veelheid aan partijen. De gemeente is bij uitstek de organisatie die daarin regisserend en coördinerend kan optreden.

Bo-Ex onderhoudt tuintjes die in feite meer onderdeel uitmaken van de openbare ruimte dan van de woningcomplexen waar ze vóór liggen. Bo-Ex geeft deze tuintjes (o.a. in Kanaleneiland) graag terug aan de gemeente. Ook vanwege de kostenbeheersing.

## Leefbaarheid/woonruimte verdeling

Bo-Ex wordt de laatste tijd in concrete situaties geconfronteerd met woonruimteverdelingsregels die elkaar tegen spreken. Dit is onder meer het geval bij bezettingsnormen, die we niet altijd uitgelegd krijgen. Het aantal urgentieregels is in de loop der jaren gestaag toegenomen, met goede bedoelingen, maar dermate ingewikkeld geworden dat het niet meer goed werkbaar is. Wij vragen daarom van de gemeente meer ruimte voor maatwerk. Ook vragen wij een bezinning op het geheel van woonruimteverdelingsregels. Bo-Ex denkt hier graag over mee.

## Betaalbaarheid

Bo-Ex zet het gematigd huurbeleid voor de doelgroep voort. Dat betekent dat de jaarlijkse huurverhoging voor onze sociale huurwoningen gemiddeld niet meer zal bedragen dan de inflatie. Daarbinnen kan de huursombenadering worden toegepast. Bij renovaties met een verduurzamingsaandeel, zal Bo-Ex inzetten op huurverhogingen conform de tabellen van de Woonbond en Aedes. Daarmee wordt een redelijke huurverhoging gevraagd, die in balans is met de te verwachten besparing bij normaal gebruik van de woning.

## Beschikbaarheid/productie nieuwbouw

De beschikbaarheid van woningen zal voor Bo-Ex het komende jaar afnemen door de sloop van de Ivoordreef en de Reitdiepstraat. Deze woningen werden overigens niet meer regulier (ook niet tijdelijk) verhuurd. Na de sloop zal het aantal sociale huurwoningen op de locatie Ivoordreef met per saldo 15 woningen afnemen, mits het plan in met de huidige differentiatie wordt goedgekeurd. Dezelfde voorwaarde geldt voor de Reitdiepstraat, waar het aantal sociale huurwoningen vervolgens wel zal toenemen met 75. Bo-Ex gaat door met de realisatie van sociale huurwoningen in Leidsche Rijn/Rijnvliet. Wij verwachten daar komend jaar te starten met de bouw van 56 woningen. Bo-Ex verkoopt niet meer woningen dan nodig en heeft het aantal te verkopen woningen verlaagd. Wij behouden ons wel het recht voor het aantal verkopen weer te verhogen, wanneer onze investeringsbegroting daar om vraagt.

Bo-Ex heeft het afgelopen jaar ruim 500 woningen uitgeruild met SSH. Dit heeft ook een verschuiving met zich meegebracht in de samenstelling van onze woningportefeuille. Een groot aantal onzelfstandige woningen gingen over naar SSH. Daarnaast gingen ook een aantal kleine zelfstandige starterswoningen over naar SSH - omdat ze bouwkundig in hetzelfde gebouw zitten als onzelfstandige woningen - terwijl daar zelfstandige woningen voor terugkwamen, waarvan een ruim 200 in de wijk Noordoost. Onze mogelijkheden om woningen onder de eerste aftoppingsgrens aan te bieden en nog enigszins een redelijke prijs-kwaliteit verhouding aan te houden, zijn daardoor gewijzigd. Van minder woningen ligt het voor de hand ze onder de eerste aftoppingsgrens aan te bieden. Van meer woningen - met name in Noordoost - ligt het voor de hand ze onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens of daarboven aan te bieden. De ongeveer 200 nieuwe woningen in Leidsche Rijn Rijnvliet betreffen allemaal eengezinswoningen.

Bo-Ex wil om bovengenoemde redenen komen tot wijziging van de 58 % – 12 % – 30 % afspraak met betrekking tot de verdeling van de aangeboden woningen onder de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatie grens en deze bijstellen naar 50 % – 20 % – 30 %.

De parkeeroplossingen zorgen bij veel projecten voor grote problemen in de projectontwikkeling. Gebouwde parkeervoorzieningen drukken zwaar op het rendement, met name doordat de kosten door ons niet zijn te verhalen op onze huurders. Wanneer een afzonderlijke huur wordt gevraagd, gaat het om een niet-DAEB investering die het dividend aan de DAEB-tak verlaagt. Afzonderlijke huren gaan bovendien de draagkracht van onze bewoners te boven. Het zou ook vreemd zijn om enerzijds forse onrendabels te accepteren om de huur maar betaalbaar te houden (onder de aftoppingsgrenzen, resp. liberalisatie grens) en vervolgens toch een huur voor een parkeerplek te vragen. Wij vragen van de gemeente daarom een sterk verlaagde parkeernorm. Bij sociale huur horen niet de zekerheid en de kosten van een parkeerplek. Bij eerdere door de gemeente afgedwongen gebouwde parkeervoorzieningen, kampt Bo-Ex met hardnekkige leegstand, met name in Leidsche Rijn en (Hof van) Transwijk.

Om tot effectieve en efficiënte projectontwikkeling te komen, vragen wij van de gemeente een goed en limitatief kwaliteitshandboek, waarin onder andere EPC en MPG normen en het gewenste uitstralingsniveau zijn opgenomen. Dit kan op gebiedsniveau variëren.

Om de stichtingskosten in de hand te houden, is ook de beheersing van de planontwikkelingskosten van belang. Wij vragen van de gemeente een maximering van de planontwikkelingskosten met ons overeen te komen, in combinatie met een maximum doorlooptijd, gemeten vanaf het IPOK tot de bouwvergunning. Wij voorzien dat dit niet mogelijk is zonder meer slagvaardigheid aan gemeentelijke kant. In het productieoverleg zou een concrete belangenafweging moeten plaatsvinden met besluitvorming, zodat het ontwikkelproces daarna snel en soepel kan verlopen.

In het algemeen baart de stapeling van eisen ons zorgen. Wij zien daarom uit naar het gezamenlijk onderzoek naar de businesscase sociale huur. Tot dat onderzoek is afgerond, staan wij niet open voor nieuwe aanvullende eisen.

Bo-Ex heeft geen zelfstandige acquisitieafdeling of -medewerker. Binnen de projectafdeling moet het erbij gedaan worden. De kosten van een zelfstandige acquisitieafdeling zouden doorwerken in de stichtingskosten van woningen, wat ongewenst is. Ook los daarvan, zijn de mogelijkheden om op de Utrechtse grondmarkt tegen redelijke prijzen ruwe grond of een aan te passen gebouw te verwerven, nagenoeg nihil. Dat maakt dat de afhankelijkheid van door de gemeente aangeboden locaties, dan wel af te stoten gebouwen, groot is, niet alleen in financiële zin, maar ook simpelweg in volumetermen. Daarnaast kan de gemeente het meenemen van sociale huur in grotere locaties afdwingen door anterieure overeenkomsten. Wij doen een dringend beroep op de gemeente hier zwaar op in te zetten. De route via tenders leidt onvermijdelijk tot hogere stichtingskosten die de haalbaarheid van projecten verder onder druk zetten. Wij vragen van de gemeente om locaties voor sociale huurwoningen niet via tenders te alloceren.

## Huurdersparticipatie / huurdersondersteuning

Bo-Ex zal zich houden aan de uitspraak van de Huurcommissie en met STOK omgaan als feitelijke huurdersorganisatie. Onze bezwaren tegen STOK zijn met de uitspraak echter niet weggenomen en deze bezwaren zijn door de Huurcommissie niet gewogen. Bo-Ex is inmiddels in beroep gegaan bij de kantonrechter. Zolang er geen definitieve helderheid is in deze situatie, blijft Bo-Ex ook op corporatieniveau actief contact zoeken met de diverse actieve bewonerscommissies.

Een aantal actieve huurders treft met onze ondersteuning voorbereidingen voor de oprichting van een huurdersraad. De inzet is een huurdersorganisatie op te richten die voldoende divers is, van moderne communicatiemiddelen en sociale media gebruik weet te maken en ook individuele huurders een plek biedt. Het is voor Bo-Ex principieel en praktisch lastig om haar eigen tegenspraak te organiseren. Daarom vragen wij van de gemeente voldoende steun te bieden aan bewonersorganisaties.

## Duurzaamheid

Bo-Ex zet haar zonnepanelen programma voort. Het budget voor de energie box blijft gehandhaafd, maar zetten wij graag anders in. Meer gericht op het gebruik van (zeer) goed geïsoleerde woningen, waarin het gebruik van de installaties een belangrijke rol speelt. De lopende pilots voor circulair slopen en bouwen (Ivoordreef en Reitdiepstraat) worden voortgezet. Bo-Ex onderschrijft de inzet op klimaat adaptief onderhouden en investeren. Bo-Ex zet vanuit haar eigen koers CO<sub>2</sub>-reductie voorop. Nu onomstotelijk is vastgesteld dat corporaties niet de middelen hebben voor de hele nieuwbouw en verduurzamingsoperatie, is dat ook de meest rationele weg om te bewandelen. Wij vragen van de gemeente om daarmee in het volgende deel van de warmtevisie, deel 2, rekening mee te houden.

## Groen in privétuintjes

Bo-Ex (Mitros) heeft beleid hoe om te gaan met groen bij mutaties. Daar spelen overwegingen vanuit onderhoud, leefbaarheid en wensen en mogelijkheden van de huurder een rol. Dit betekent dat wij niet altijd kunnen garanderen dat bij mutaties het bestaande groen behouden blijft. Ons uitgangspunt is overigens wel om niets aan het groen bij mutatie te doen als dat ook niet nodig is. Ook wij hebben het besef dat de aanwezigheid van groen een positieve bijdrage levert aan het klimaat. Daarnaast is groenonderhoud verder overigens vooral een zaak van de huurders zelf.

## Kwaliteit

Het lopende programma voor het wegwerken van kwaliteitsachterstanden van de woningvoorraad wordt onverminderd voortgezet. Daarbij gaat het om het vervolg van complex 507, de Weltevredenstraat, de Queridostraat, de Cremerstraat en de Hanoidreef. Bo-Ex kwam op vervelende wijze in het nieuws met ernstige schimmelvorming in enkele woningen op de Hanoidreef. Wij steken daarvoor de hand in eigen boezem: het had niet mogen gebeuren. Tegelijk is echter ook duidelijk dat lang niet alle woningen deze problemen kennen en dat er kennelijk dus ook een gedragscomponent van bewoners aan de orde is. Met het verder isoleren van woningen (in het algemeen), wordt het bewonersgedrag belangrijker en meer een potentieel zwakke schakel in het geheel. Het omgaan met de woning en verstandig ventileren, is daarmee een steeds belangrijker onderwerp. In het kader van gezond stedelijk leven is het naar onze mening van belang om hierin gezamenlijk op te trekken. Woningcorporaties (maar ook andere verhuurders) die als eigenaar van de woning de 'gebruiksaanwijzing' goed moeten overbrengen. De gemeente vanuit haar publieke verantwoordelijkheid voor de volksgezondheid, want een te vochtige woning is niet goed voor de gezondheid van de bewoners. Wij zijn ervan overtuigd dat voorlichting vanuit gezondheidsperspectief effectiever is, dan vanuit het verhuurdersbelang.

## Financiële afspraken en investeringsruimte

Het komt voor dat wij worden overvallen door kostenverhogende zaken. Een voorbeeld daarvan is de eenzijdig door de gemeente gestelde eis dat woningen waarvoor een verlaging van de verhuurderheffing wordt verkregen, tenminste 20 jaar een huur moeten houden onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Deze eis gaat verder dan de voorwaarde die het Rijk stelt aan de verlaging van de verhuurderheffing. Wij (STUW-corporaties) worden met deze eis geconfronteerd in een concept anterieure overeenkomst. Zowel inhoudelijk als procesmatig, vinden wij dit geen goede gang van zaken. De duur van de beklemming, 20 jaar, vinden wij problematisch. Het ontnemt manoeuvreerruimte op de zeer lange termijn en heeft een onmiddellijk waarde-effect. Overigens rept de grondprijzenbrief ook niet van een categorie H1, die hier dus geïntroduceerd lijkt.

Wij vragen van de gemeente nieuwe eisen, die direct financiële consequenties hebben, eerst in het bestuurlijk overleg te brengen, zodat de implicaties ervan voor woningcorporaties besproken kunnen worden.

De indiening, toekenning en uitbetaling van toegekende bedragen uit het meerwaarde investeringsfonds verloopt nog steeds niet zoals het zou moeten. Het proces vraagt om verdere verzakelijking. Een schriftelijke toekenning, die wij in onze balans kunnen verwerken, wordt nog steeds gemist. De meerwaardeafdracht schrappen kan natuurlijk ook, wat met het oog op de ontwikkeling van de corporatiefinanciën een logische zaak zou zijn.

Ook vragen wij van de gemeente medewerking in het beheersen van planontwikkelingskosten.

Bo-Ex vraagt een verlenging van de gemeentelijke achtervang op de borging door het WSW. Deze is gezien de omstandigheden noodzakelijk.

## Voorbehoud

Met betrekking tot de in dit bod en het daarbij behorend productie overzicht, maken wij een voorbehoud met betrekking tot de financiering en borging van de benodigde leningen.