

1 december 2020

Prestatieafspraken 2022~2026



Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>5</u>
<u>2</u>	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	<u>7</u>
<u>3</u>	<u>INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN</u>	<u>9</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>10</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>11</u>
<u>6</u>	<u>BETAALBAARHEID</u>	<u>13</u>
<u>7</u>	<u>HUURDERSPARTICIPATIE</u>	<u>14</u>
<u>8</u>	<u>DUURZAAMHEID</u>	<u>15</u>
<u>9</u>	<u>KWALITEIT</u>	<u>18</u>

1 december 2020

<u>10</u>	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE</u>	<u>19</u>
------------------	--	------------------

<u>11</u>	<u>ONDERTEKENING</u>	<u>20</u>
------------------	-----------------------------	------------------

1 Inleiding

In 2019 zijn de nieuwe Woonvisie "Utrecht beter in balans", het Stadsakkoord Wonen, en de stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 ondertekend en/of vastgesteld. Dit zijn drie pijlpalen die zorgen voor heldere ambities en sterke allianties om samen de woonopgaven van Utrecht te realiseren. De individuele prestatieafspraken die de woningcorporaties (verenigd in de STUW¹), gemeente Utrecht en huurders voor 2021 maken, bouwen hierop. De prestatieafspraken maken inzichtelijk wat de bijdrage van al deze partijen is aan de woonopgaven en -ambities.

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

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2022) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2023 t/m 2026) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven geldig, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn.

Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken (2020-2022). De

afspraken in dit document worden jaarlijks gemonitord en geëvalueerd via de voortgangsrapportage prestatieafspraken.

In de Stuurgroep Huren hebben afgesproken dit jaar wederom afgesproken een licht proces te volgen met daarbij geen grote inhoudelijke veranderingen ten opzichte van vorig jaar, maar een actualisatie en, waar mogelijk een concretisering, van de bestaande afspraken. Daarnaast hebben we nadrukkelijker aandacht besteed aan het wederkerige karakter van de afspraken. Per thema wordt de inzet van de corporatie en de inzet van gemeente weergegeven

Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken. Dit is vastgelegd in de herziene Woningwet 2015. Bij Bo-Ex is dat "STOK".

¹ STUW is een samenwerkingsverband tussen Mitros, Portaal, Bo-Ex, SSH, GroenWest en Habion.

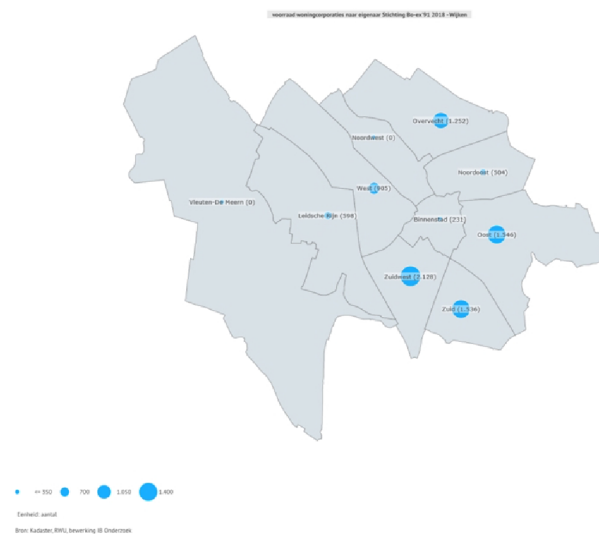
1 december 2020

Vertretpunt voor het maken van afspraken

Gemeente en STUW hebben afgesproken om als volgt over de thema's in gesprek te gaan: de thema's die een relatie hebben met de productie (w.o. locaties en systematiek van plankosten) komen aan de orde in de productieoverleggen (ambtelijk en bestuurlijk). Er vindt steeds een terugkoppeling van het productieoverleg plaats in de stuurgroep huren. In het eerste kwartaal van 2021 is in vervolg op de ontmoeting van eind 2019 - een collegebrede bijeenkomst met het STUW-bestuur georganiseerd. Hier zijn een aantal van de portefeuille overstijgende onderwerpen zoals de afwegingen rond de RSU (Ruimtelijke Strategie Utrecht), duurzaamheid en de voortgang van de meerjarige stedelijke prestatieafspraken aan de orde gekomen. In 2022 zal, na installatie van een nieuw college van burgemeester & wethouders, een vergelijkbare bijeenkomst worden georganiseerd.

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

Woningcorporatie Bo-Ex heeft ongeveer 8.900 woningen in de gemeente Utrecht. Deze woningen zijn verspreid over heel Utrecht.



2 Wijken voor iedereen

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

In de stedelijke prestatieafspraken is een appendix opgenomen over de ontwikkeling van een gezamenlijke wijkenstrategie. Het instrument wijkenstrategie is in 2010 voor de tweede keer opgesteld. De wijkenstrategie geeft inzicht in de ontwikkeling van de sociale voorraad per wijk (productie, verkoop en liberalisatie/socialisatie). De gegevens hebben betrekking op de ontwikkeling van de komende vier jaar en met een perspectief voor de jaren daarna. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben afgesproken om de Wijkenstrategie jaarlijks te actualiseren. Zo krijgen we sturingsinformatie over de ontwikkeling van de sociale voorraad. Er is afgesproken in de Stuurgroep Huren om de monitor prestatieafspraken en de wijkenstrategie te integreren.

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

- De inzet van het huurprijsbeleid om te zorgen voor differentiatie binnen het sociale segment
- Woningtoewijzing aan woningzoekenden met maatschappelijke urgentie
- Verkoop, liberalisatie en sloop
- Ruilconstructies voor een meer gemengde woningvoorraad
- Inzicht in de woningvoorraad valt onder het thema 'Beschikbaarheid'

Afspraken

Inzet Bo-Ex

1. Bo-Ex hanteert een huurbeleid waarbij bij mutatie minimaal 70% van de vrijkomende DAEB woningen wordt aangeboden met een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Om de 30% toewijzing aan de secundaire doelgroep meer te benaderen zal Bo-Ex in wijken in Overvecht, Zuid en Zuidwest de streefhuren deels optrekken tot boven de aftoppingsgrenzen.
2. Afgelopen jaar is, bij wijze van proef, in een aantal complexen in de wijken Overvecht en Zuid (Hoograven) gebruik gemaakt van de 10% vrije toewijzingsruimte om woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huur. I.v.m. een wetswijziging veranderd dit percentage naar 7,5. Mochten gemeenten en corporaties hier afspraken over maken kan dit aandeel uitbreiden naar 15%. Deze 7,5% toewijzingen worden geacht deel uit te maken van de 30% toewijzingen aan de secundaire doelgroep (de doelgroepen die ment hun inkomen geen recht heeft op huurtoeslag). Het gebruik maken van deze ruimte wordt afgewogen tegen de benodigde toewijzingen aan de bijzondere doelgroepen en de benodigde ruimte voor de doelgroep van beleid. In wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen zoals de Binnenstad, Noordoost, Oost en West geldt het omgekeerde en wordt gekeken naar mogelijkheden om woningen met voorrang toe te wijzen aan huurders met een lager inkomen en/of kwetsbare positie (toewijzen onder aftoppingsgrenzen). De eerste resultaten laten positieve effecten zien.
3. Bo-Ex is terughoudend met verkopen en koppelt de verkoop van woningen aan de uitbreiding van de woningvoorraad. In het meerjarenprogramma wordt rekening gehouden met de verkoop van ongeveer 6 woningen per jaar. Het gaat om niet of moeilijk splitsbaar bezit met een WOZ waarde van tenminste €430.000. Deze WOZ waarde volgt de jaarlijkse gemiddelde WOZ-waarde ontwikkeling in Utrecht. Bo-Ex heeft een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld. Daaruit blijkt dat er weinig alternatieven zijn voor de verkoop van woningen met een hoge WOZ-waarde, wanneer de nieuwbouw productie volgens de strategie verloopt.

4. Bo-Ex heeft geen liberalisatieplannen.
5. In het kader van de wijkenstrategie geeft Bo-Ex inzicht in waar de verkoop van woningen plaats kan vinden. Naar verwachting zal dit vooral in Lunetten en Rivierenwijk zijn gezien de omvang van de voorraad in combinatie met de mutatiegraad.
6. Bij de uitruil met SSH heeft Bo-Ex reguliere niet-DAEB woningen aan haar voorraad toegevoegd. Bij mutatie socialiseert Bo-Ex deze woningen. Het gaat 12 woningen in de amendementswijken en 1 daarbuiten.
7. Alle huurders bij Bo-Ex hebben de mogelijkheid op koopvoorrang. Hierbij wordt een huurder in staat gesteld om met voorrang een voormalige sociale huurwoning te kopen. Bo-Ex sluit hiermee aan bij de koopvoorangsregeling van Mitros en Portaal.
8. Bo-Ex en gemeente en onderschrijven de inzet van de inkomensafhankelijke huurverhoging als middel om doorstroming te bevorderen.
9. Corporaties hebben de mogelijkheid om de uitbreiding van de wettelijke vrije toewijzingsruimte (van 7,5% naar 15%) te gebruiken om huurders met een lager middeninkomen een kans te geven op de lokale woningmarkt. Met deze prestatieafspraken spreken gemeente en de STUW-corporaties af dat STUW-corporaties over de mogelijkheid beschikken om deze ruimte te benutten en dat de inzet afhankelijk is van nadere uitwerking en afspraken die hierover in de Stuurgroep Huren worden gemaakt. Effectuering gebeurt pas na afstemming en gezamenlijk besluit hierover waarbij in principe de basis is: inzet in urgente situaties en bij herhuisvesting, het streven naar gemengde wijken en behoud van de afgesproken slaagkans voor de doelgroep.

Inzet gemeente

10. De gemeente Utrecht en STUW-corporaties onderzochten in 2021 samen een dashboard voor sturing op spreiding kwetsbare doelgroepen o.b.v.

mutaties/toewijzingen regulier en niet-regulier/woningtypen per wijk mogelijk was. 'Niet-reguliere toewijzingen' betreft verhuringen aan de volgende kwetsbare groepen: MOBW (volwassen en jongvolwassen), statushouders, urgenten (waaronder beroepsurgenten) en citydealcasussen. Het te ontwikkelen instrument had als doel gemeente en corporaties onderling inzicht in spreiding op stadsniveau en STUW-breed, als op wijkniveau, op subbuurniveau en per corporatie. Het te ontwikkelen instrument bleek echter complex op onder andere het vlak van privacy. In 2022 wordt verder gekeken of een dergelijk instrument realiseerbaar is.

3 Inzet voor kwetsbare doelgroepen

Gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. Met kwetsbare doelgroepen bedoelen wij de woningzoekenden met voorrang op een sociale huurwoning met een vorm van ondersteuning (uitstromers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, mensen die een woning toegewezen krijgen via de lokale City Deal-tafel, statushouders en mensen met een urgentiebeschikking). In december 2020 heeft de gemeenteraad besloten tot inrichting van een programma (T)huis voor iedereen, met als doel een extra impuls geven aan vergoten van kansen voor huisvesting van kwetsbare en voorrangsgroepen op de woningmarkt. Het aantal te huisvesten kwetsbare en bijzondere doelgroepen is fors groter dan het aanbod en er kan verdringing optreden van reguliere woningzoekenden als er onvoldoende sturing en monitoring is. Het vijfjarige Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (juli 2019) is nog steeds het beleidskader. In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben de drie partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij vanaf 2019 en volgende jaren leveren om het gestelde doel te bereiken. De afspraken betreffen de aantallen woningen die voor de doelgroepen beschikbaar worden gesteld, de zorginfrastructuur die aanwezig moet zijn, de spreiding over de stad en de zorg voor draagvlak in de samenleving.

Door de toenemende druk op de woningmarkt is besloten om extra inspanning te richten op het vergroten van de voorraad van tijdelijke woonruimte. Deze tijdelijke woonruimte is bedoeld voor kwetsbare doelgroepen, maar ook voor starters op de woningmarkt. In juli 2020 is een taskforce Versneld tijdelijk woonruimte toevoegen gestart om voor de periode tot eind 2022 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door versneld het realiseren van locaties voor flex wonen, het tijdelijk benutten van de mogelijkheden van gemeentelijk, de verwerving

of tijdelijke aanhuur van vastgoed door corporaties en andere partijen en het optimaliseren van de mogelijkheden van bestaand corporatiebezit

Binnen het thema 'Inzet voor bijzondere doelgroepen' maken we afspraken over:

- Medewerking aan het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen
- Initiatieven voor meer aanbod bijzondere doelgroepen

Afspraken

Inzet Bo-Ex

1. Conform het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' stelt Bo-Ex woningen beschikbaar voor:
 - verhuur aan zorginstellingen ten behoeve van mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding;
 - verhuur aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang / beschermd wonen en vrouwenopvang. Dit proces verloopt via Beter Wonen.
2. De huisvesting van deze kwetsbare doelgroepen moet in balans zijn met de slagingskansen van de reguliere woningzoekenden. We streven naar een verdeling van 70%/30% (regulier/niet regulier) toewijzing van de vrijkomende woningen. Wanneer de signalen erop wijzen dat deze grenzen in zicht komen gaan gemeenten, corporaties en Huurdersorganisaties hierover in overleg.
3. Partijen vinden het belangrijk om de kwetsbare doelgroepen op een evenwichtige manier te verdelen over de stad. Zij hebben hierbij oog voor de draagkracht en weerbaarheid van de wijken en buurten tot op complexniveau. Dit resulteert bijvoorbeeld in het niet toewijzen aan kwetsbaren in bepaalde portieken. Zo hanteert Bo-Ex huurbeleid waarin de secundaire doelgroep ook kans hebben op die woningen

4. De STUW-corporaties hebben uitgesproken dat zij de taakstelling ten aanzien van statushouders, die de gemeente Utrecht van het rijk krijgt opgelegd, ook als hun taakstelling zien. Daarom zal er in de periode 2021 t/m 2023 (net als in voorgaande jaren) voldoende woonruimte ter beschikking worden gesteld, om deze doelgroep te huisvesten. Deze opgave zal in STUW-verband onderling verdeeld worden. Randvoorwaarde hierbij is dat de ruimte voor reguliere woningzoekenden niet te veel onder druk komt te staan, waarbij een verhouding 30% niet-regulier – 70% regulier het ijkpunt is.
5. Partijen betrokken bij het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' (hierna: PVA), onderzoeken of de uitstroom uit de zogenaamde NIDOS-woningen (waar statushouders jonger dan 18 zijn gehuisvest), onderdeel van het PVA kan gaan uitmaken.
6. Bo-Ex neemt actief deel aan de Taskforce versnel toevoegen woonruimte.

Inzet gemeente

7. We verwachten in 2022 een groei van het aantal te huisvesten statushouders als gevolg van het wegwerken van achterstanden bij de IND en de stagnatie van doorstroom als gevolg van corona. De gemeente bewaakt de balans in het gezamenlijk gesprek over aanvullende interventies die nodig zijn om de balans tussen doelgroepen te bewaren - in 2021 het geval met uitstroom MOBW (385 plus 50 jongvolwassenen) en toenemend aantal statushouders (ca. 650-700).
8. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
9. De gemeente organiseert de Taskforce versnel toevoegen woonruimte om voor de periode tot eind 2022 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door versnel toevoegen van locaties en het gebruik van (leegstaande/leegkomende) panden voor tijdelijk wonen. De corporaties spelen hierbij, in samenspel met de gemeente, een rol bij het

identificeren van locaties en panden en rondom kennisdeling huisvesting kwetsbare groepen en gemengd wonen binnen de STUW. De inzet van de gemeente bestaat onder meer uit toevoegen van capaciteit, expertise en versnelling van (besluitvormings-)procedures, waar mogelijk en wenselijk. Het college van B&W heeft in juli 2021 besloten om versnel tijdelijke woonruimte toevoegen (flexwonen) voor starters, spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen zeer hoge prioriteit te geven in deze collegeperiode gezien de maatschappelijke urgentie en noodzaak en de grote krapte op de (betaalbare) woningmarkt.

10. Conform genoemde plan is de gemeente 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.
11. De gemeente Utrecht heeft een kwartiermaker vernieuwende woonvormen ingesteld, die beschikbaar is om Bo-Ex in 2022 daar waar nodig bij te staan bij de vorming van nieuwe initiatieven.
12. De gemeente neemt in 2022 het initiatief om met de STUW in gesprek te gaan over mogelijke verbeteringen in de verdelingssystematiek rondom de plaatsing van statushouders tussen de corporaties.

Commented [5.1.2E] : Deze cijfers actualiseren wij nog

4 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten op het gewenste peil te houden investeren gemeente en corporaties in goed beheer en het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte en wooncomplexen. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte. De corporaties zorgen voor het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving. Dit is niet alleen een financiële investering maar ook het aanwezig en aanspreekbaar zijn in wijken om proactief in te kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken. Dit draagt ook bij aan het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen in de wijk om de leefbaarheid te bevorderen. Overigens is de Eerste Kamer in juli akkoord gegaan met de wijziging van de Woningwet. Deze wordt per 1 januari 2022 van kracht. Als gevolg daarvan is er geen verplichting meer de leefbaarheidsactiviteiten in de Prestatieafspraken op te nemen.

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

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

Afspraken

Inzet Bo-Ex

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert Bo-Ex met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteedt die passen binnen de wettelijke kaders en zijn beschreven in bijlage 3. Gemeente en Bo-Ex stemmen hun plannen op het vlak van sociaal beheer en onderhoud waar mogelijk op elkaar af.
2. Bo-Ex verstevigt de inzet van medewerkers in de wijk en investeert daarmee in goed contact in de buurt en tussen buurtbewoners. Bo-Ex zet

ook in op het ruimte bieden (in financiële en praktische zin) aan initiatieven van bewonerscommissies.

3. Voor private partijen geldt dat cameratoezicht alleen in heel uitzonderlijke gevallen is toegestaan en voldaan wordt aan de navolgende criteria:
 - er is een gerechtvaardigd belang voor het gebruik van cameratoezicht;
 - het toezicht is noodzakelijk;
 - er wordt een privacy toets uitgevoerd;
 - men geeft aan dat gebruik gemaakt wordt van cameratoezicht;
 - er bestaat een maximum bewaartermijn (4 weken) van de beelden (in geval van incidenten mogen beelden gebruikt worden zolang dit noodzakelijk is voor het afhandelen van het incident)

Bo-Ex en STOK spreken af dat Bo-Ex iedere huurder tot wiens huurcontract de betreffende gemeenschappelijk ruimte toebehoort en waar een camera komt te hangen, tevoren per brief informeert én motiveert waarom er volgens Bo-Ex aan bovenstaande vijf voorwaarden wordt voldaan en op welke wijze. Zo moet bijvoorbeeld ook de uitkomst van de privacy toets worden gedeeld met de huurders en als bijlage worden toegevoegd bij de brief.

Inzet gemeente

4. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte.
5. Gemeente onderzoekt of een aantal percelen groen dat in erfpacht is uitgegeven aan Bo-Ex terug in onderhoud wordt genomen en welke financiële consequenties daar voor beide partijen aan verbonden zitten. Na dit inzicht zal in voorjaar gehandeld worden. We werken samen bij de aanpak van woonproblematiek, hiervoor is in mei 2019 het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurtteams, U-Centraal,

1 december 2020

Lokalis en Het Vierde Huis. Hierin staan afspraken en werkwijzen beschreven op het terrein van buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, Laatste kansbeleid, voorkomen van huisuitzetting, woonhygiëne, vroegsignalering en aanpak ernstig overlastgevende gezinnen. De samenwerkingsovereenkomst wordt in overleg met de corporaties 2022 geactualiseerd, inclusief de financiële afspraken. Dit wordt vastgesteld in de Stuurgroep Huren. Direct omwonenden (complex) worden conform Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare groepen betrokken bij het oplossen van woonproblematiek.

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen, waarvan 35% sociaal. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad mee moet groeien met de groei van de stad. In het Meerjaren Perspectief Ruimte wordt uitgegaan van een duurzaam hoge bouwproductie van gemiddeld 3000-3500 woningen per jaar in de periode 2020-2040. Concreet voor de jaren 2020-2024 betekent dit dat de sociale woningvoorraad met gemiddeld 1.000 tot 1200 sociale huurwoningen per jaar moet groeien. Om dit te bereiken is extra inzet nodig van alle betrokken partijen. De ambitie die staat in de Woonvisie is dat de omvang van de kernvoorraad (tot de tweede aftoppingsgrens) tenminste 70% van de sociale voorraad bevat.

In 2020 zijn de gemeente en de STUW-corporaties, conform de afspraak in de stedelijke prestatieafspraken, gestart met productieoverleggen. Deze overleggen vinden ambtelijk 4 keer per jaar en bestuurlijk 2 keer per jaar plaats. De Stuurgroep Huren wordt over de opbrengst en afspraken geïnformeerd. Deze overleggen worden in 2022 voortgezet.

De bedoeling van het productieoverleg is om strategisch en op hoofdlijnen de voortgang van de productie van de sociale voorraad in de stad te monitoren, kansen te signaleren en aandachtspunten/knelpunten aan de orde te stellen. Het gaat om project- en gebiedsoverstijgende vraagstukken. De voortgang van de projecten in planning en prognoses (harde en zachte planvoorraad) wordt gemonitord aan de hand van het MPR en de Peilstok. Het productieoverleg heeft het initiatief genomen om een onderzoek uit te laten voeren naar de business case nieuwbouw sociale huurwoningen. Met het onderzoek “businesscase nieuwbouw sociale huurwoningen” willen de gemeente Utrecht en de STUW corporaties inzicht krijgen in de factoren die een rol spelen bij de opbouw van de stichtingskosten van een sociale huurwoning in Utrecht (a.d.h.v. verschillende varianten) ..

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidig voorraadbeleid
- Harde planvoorraad t/m 2026
- Zachte planvoorraad t/m 2026
- Woningtoewijzing en doorstroming
- Woningtoewijzing via loting

Bijlagen

- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2026 is weergegeven in bijlage 1
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2026 is weergegeven in bijlage 2

Inzet gemeente

1. De gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen voor (sociale) woningbouw, zoals ook is vastgelegd in de stedelijke prestatie afspraken en Stadsakkoord Wonen. Dat doet zij via een aantal lijnen. Zo stelt de gemeente bij de realisatie van sociale huur (zoals vastgelegd in de recente Woonvisie), zodanige voorwaarden dat het primaat voor deze projecten, zeker daar waar het de kernvoorraad betreft, bij de corporaties ligt.
2. De gemeente rekent sociale grondprijzen, verleent tijdig planologische medewerking en stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke eisen zijn, waarbij oog is voor de financiële haalbaarheid van het project.
3. In 2021 is het selectiebeleid gronduitgifte aangepast; de STUW-corporaties hebben input geleverd bij de ontwikkeling van dit beleid. Een van de uitgangspunten is om het tenderen bij de ontwikkeling van projecten met een hoog aandeel sociale huur (met name in de kernvoorraad) zoveel

mogelijk te beperken en om deze projecten direct aan de STUW aan te bieden.

4. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke wensen zijn. De gemeente is er zich van bewust dat een te grote stapeling van wensen, in combinatie met lage huren, invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid van het project. Ter vermijding van vertraging op projectniveau streven we in lijn met het Stadsakkoord Wonen naar afspraken die hier (in een vroegtijdig stadium) meer eenduidigheid in brengen, en dwingt de gemeente na politieke besluitvorming geen nieuwe wensen meer af. De eerste gesprekken hierover zijn in 2021 gevoerd; in de aanpassing van het Utrechts Planproces is er aandacht voor deze wens tot eenduidigheid. Hierbij wordt ook onderzocht of er een standaard anterieure overeenkomst gehanteerd kan worden voor woningcorporaties.
5. De gemeente brengt het initiatief "*Onder de pannen*" onder de aandacht bij de Taskforce versneld toevoegen woonruimte.

6 Betaalbaarheid

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

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

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

Afspraken

Inzet gemeente

1. De gemeente blijft zich inzetten voor de preventie van armoede en schulden.
2. Via de voortgangsrapportage Prestatieafspraken blijft de gemeente de absolute ondergrens van 70% in de kernvoorraad monitoren.
3. De gemeente Utrecht staat voor een ruimhartig en sociaal armoedebeleid, gericht op rondkomen en meedoen. Daarvoor heeft de gemeente een aantal regelingen, waaronder de U-pas, U-polis, Individuele Inkomenstoeslag, bijzondere bijstand, kwijschelding van lokale belastingen. Daarnaast richt Utrecht zich met de actieagenda Utrechters Schuldenvrij op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden.
4. De gemeente Utrecht realiseert zich dat de verhuurdersheffing zwaar drukt op de financiële draagkracht van de corporaties. Los daarvan kunnen er ook principiële vraagtekens worden gezet bij de verhuurdersheffing en de ATAD. De gemeente en Mitros zullen zich daarom ook inzetten om

bijstelling van de wetgeving rond de verhuurdersheffing en de ATAD te agenderen bij de formatieonderhandelingen en het nieuwe Kabinet.

7 Huurdersparticipatie

Om aan de opgaven van de stad te werken is een goede huurdersparticipatie van essentieel belang. Er is een Algemeen Sociaal Plan dat de rechten en plichten van huurders in Utrecht regel bij sloop, nieuwbouw en renovatie. Elke woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn.

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Evaluatie van het Algemeen Sociaal Plan. Het ASP is in 2021 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een aantal verbetervoorstellen. Deze verbetervoorstellen worden, na goedkeuring door de stuurgroep huren, in 2022 geïmplementeerd

Afspraken

1. In 2021 is het Algemeen Sociaal Plan geëvalueerd in samenwerking met de gemeente Utrecht, de STUW-corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen. De inhoudelijke en procesmatige aanbevelingen die hieruit voort zijn gekomen worden 2022 door partijen geïmplementeerd en toegepast.
2. De inhoudelijke aanbevelingen worden in 2022 verwerkt in het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan (ASP)
3. In 2022 wordt bekeken in hoeverre de digitale publieksversie van het ASP communicatief duidelijker en eenvoudiger kan.
4. Voor de procesmatige aanbevelingen wordt binnen de STUW-corporaties een netwerk van sociaal projectconsulenten opgezet waarin deze aanbevelingen worden geagendeerd.
5. Corporaties, gemeente, huurdersorganisaties en STUW zorgen ervoor dat het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan goed te vinden is op hun websites. Daarbij worden ook steeds de actuele financiële vergoedingen aangegeven.
6. Bij planontwikkeling zullen Bo-Ex en de gemeente de betreffende bewonersvertegenwoordiging en huurders in een vroeg stadium betrekken. Er wordt onderzocht of dit al kan bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.
7. Binnen de gemeentelijke organisatie wordt in 2022 extra bekendheid gegeven aan Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid bevat meerdere onderdelen. Het betreft de energietransitie over de route naar een aardgasvrije/klimaatneutrale stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2-reductie.

Daarnaast gaat het bij duurzaamheid ook over onderwerpen als circulariteit, klimaatadaptatie en groen (zoals natuurinclusief bouwen en tuinenbeleid). In 2021 is de visie klimaatadaptatie en een nieuwe visie water- en riolering aan de raad toegezonden voor besluitvorming. Groen speelt hierin, naast alle andere functies die het heeft, een belangrijke rol. Over de kansen en mogelijkheden op het gebied van groen en klimaatadaptatie hebben in 2021 gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties; dit traject heeft geleid tot nieuwe afspraken die zijn opgenomen in deze prestatieafspraken. In 2021 hebben corporaties hun ervaringen op het gebied van circulair bouwen gedeeld met de gemeente; dit biedt een goede basis voor het komen tot een gerichte aanpak op dit vlak.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

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

Afspraken

Inzet gemeente

1. De gemeente Utrecht kan de projecten van Bo-Ex ondersteunen met kennis en expertise, maar ook vanuit het initiatievenfonds en Subsidie groene daken. Of, op projectenniveau, ondersteunen bij het aanvragen

van subsidies vanuit andere instanties zoals 'Blauwe Bewonersinitiatieven' en subsidie 'KIEM'.

2. In 2021 is de tot dan toe opgedane kennis van corporaties op het vlak van circulair bouwen samengebracht door de gemeente. Dit vormt de aanloop tot een gezamenlijke eerste aanpak circulair bouwen. Die aanpak is gespitst op circulair renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Per projecttype wordt de opgedane kennis gebundeld om de strategie door te ontwikkelen. Het doel van die samenwerking is grotere stappen te kunnen zetten in de transitie naar een circulaire economie zonder dat de haalbaarheid van concrete projecten wordt belemmerd zodat we vanaf 2023 circulair bouwen op kunnen schalen. Gemeente Utrecht neemt hierin het voortouw en ondersteunt de corporaties in de samenwerking, kennisdeling en strategievorming. Het is niet gelukt in 2021 de eerste aanpak af te ronden; dat zal in 2022 plaatsvinden. Er is vanuit de gemeente enig budget voor dit traject beschikbaar.
3. Als stad willen we de kennisopbouw rondom circulaire economie die hiermee gedaan wordt graag bundelen en verspreiden tussen de corporaties (en hopelijk ook daarbuiten). Hierin heeft de gemeente Utrecht een verbindende rol. Met de experimenten verwachten we het effect te kunnen meten op CO2-uitstoot/ milieueffecten, de bouwmethode/bouwkosten, wijze van aanbesteding of de woonkwaliteit.
4. De gemeente Utrecht kan daarbij een faciliterende rol vervullen. We denken dan aan aandragen kennis en expertise over circulariteit, maar ook aan lagere leges, bemiddeling bij vergunningen of subsidies.
5. Voor klimaatadaptatieve maatregelen worden koppelkansen in de gemeentelijke planning van rioleringswerkzaamheden en de renovatie- en nieuwbouwplanning van corporaties gezocht. Vanuit de gemeente wordt in 2022 verkent hoe de planning van de rioleringswerkzaamheden aan kan sluiten bij beoogde plannen van corporaties.

Commented [6.1.2E]: Intern zijn wij nog aan het kijken naar mogelijk andere formuleringen bij dit hoofdstuk. Afspraken kunnen dus nog wijzigen.

6. Het zelfbeheer van openbaar groen door inwoners of het gemeenschappelijk tuinieren op grond van de woningcorporatie hebben een belangrijke meerwaarde voor de vergroening van de stad en het sociale contact tussen inwoners. Ook biedt het mogelijkheid om, naast de inzet van gemeente rondom beheer en kwaliteit van de openbare ruimte, als inwoner actief een bijdrage te leveren aan een prettige leefomgeving. In 2022 gaat een gemeentelijke campagne van start om nieuwe zelfbeheerders te werven. De woningcorporaties en huurdersorganisaties leveren input over welke kansen voor, en behoeften bij, huurders zij zien. Tijdens de campagne trekken gemeente en corporaties gezamenlijk op om zelfbeheer onder de aandacht te brengen van huurders en eventuele kansrijke locaties voor zelfbeheer te identificeren. De gemeente biedt via het initiatievenfonds de mogelijkheid initiatieven tot gezamenlijk tuinieren op grond van de corporaties te financieren (uiteraard met toestemming van gebruik van grond door de corporatie). Corporaties wijzen hierop in hun communicatie over groen.

9 Kwaliteit

Partijen streven gezamenlijk naar een goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen, zodat er meer (kwalitatief) passend aanbod beschikbaar is voor woningzoekenden, ook voor mensen met een fysieke beperking. De gemeente werkt aan de ontwikkeling van een samenhangend programma voor het thema ouderen-wonen-zorg (Een (t)huis voor ouderen). Een thema dat door de toenemende vergrijzing steeds meer aandacht behoeft. De Utrechtse woningcorporaties spelen een belangrijke rol op dit gebied, onder meer bij de huisvesting, de ontwikkeling en het beheer van specifieke woonvormen, de woningtoewijzing en het bevorderen van de doorstroming. De komende periode willen we de samenwerking met de corporaties op dit thema verder concretiseren en samen werken aan het tot stand brengen van het programma. In 2021 is de kopgroep Een (t)huis voor ouderen van start gegaan. In deze kopgroep werken (vertegenwoordigers van) zorginstellingen, woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers, zorgkantoor, particuliere initiatiefnemers en de doelgroep zelf gezamenlijk aan het vormgeven en concretiseren van het beleid op het thema ouderen-wonen-zorg. Het aantal en aandeel ouderen in Utrecht zal de komende jaren toenemen. Ouderen worden ook steeds ouder en daarmee zorgafhankelijker. De wens en noodzaak om langer zelfstandig te wonen vraagt om meer woningen die aansluiten op de behoefte van deze (overigens zeer diverse) groep ouderen. Ook doorstroming heeft daar baat bij. In de nieuwe stedelijke afspraken (2022 e.v.) maken we als gemeente en STUW corporaties nadere afspraken op dit thema

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

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

Afspraken

Inzet Bo-Ex

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

1. De Gemeente Utrecht en Bo-Ex besluiten om bij de WSW-borging gebruik te maken van een gelimiteerde generieke bilaterale achtervangovereenkomst.
2. Bo-Ex gaat in de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat Bo-Ex een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeert Bo-Ex de andere partijen als deze situatie zich voordoet.

1 december 2020

11 Ondertekening

Namens het college van Burgemeester & Wethouders gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, Dhr. K. Diepeveen

.....

Namens Stichting Bo-Ex '91

Mw. M. Eleveld

.....

Namens STOK

.....

Commented [51]: Wie tekent namens STOK

Bijlage 3. Leefbaarheidsactiviteiten Bo-ex in 2021

Samen met lokale partners speelt Bo-Ex in op ontwikkelingen in een wijk of buurt en dragen we bij aan de leefbaarheid in en rondom onze complexen. De leefbaarheidsinterventies van Bo-Ex in 2021 richten zich op:

- het schoon, heel en veilig houden van onze wooncomplexen en de directe omgeving;
- aanwezig en aanspreekbaar zijn in de kernen en wijken waar wij woningen hebben zodat we proactief in kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken die spelen;
- het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen bij huurders, waarbij we kiezen voor een proactieve aanpak in het voorkomen en oplossen van overlast en onrechtmatige bewoning, huurschulden en huisuitzettingen. Hierbij trekken we samen op met lokale maatschappelijke partners waaronder gemeente, politie, BOA's, zorg- en welzijnsorganisaties, schuldhulpverlening en huurdersorganisaties;
- het bevorderen van huurdersbetrokkenheid bij het (sociaal) beheer van hun woonomgeving. Hiervoor zetten we een breed scala aan instrumenten in, zodat we aansluiten bij de wensen en behoeften van onze huurders op dit vlak. Zo ondersteunen we mogelijk financieel initiatieven van huurders die binnen de wettelijke kaders vallen. Denk bijvoorbeeld aan activiteiten waarbij het ontmoeten en samenwerken van huurders centraal staat. Zoals een schoonmaakactie in de buurt of het aanleggen en onderhouden van groen.
- In 2021 wordt onze aanwezigheid verder opgevoerd, door meer uren inzet door onze complexbeheerders. Bo-Ex zal daardoor het maximum normbedrag per verhuureenheid overschrijden. De leefbaarheidsuitgaven van Bo-Ex zullen in 2021 ongeveer €150,- per verhuureenheid bedragen

Commented [5.1.2E]: Dit hoeft dus niet meer, maar als we kunnen ervoor kiezen om dit inzicht wel te bieden adhv aangeleverde stuk van 5.1.2E