

Annotatie BO Prestatieafspraken Bo-Ex.

Woensdag 10 november, 09:00–10:30, W40 Stads kantoor

Vooraf: het proces tot nu toe

We hebben het bod van Bo-Ex tweemaal ambtelijk voor besproken op 21 september en 4 oktober met STOK erbij. Dit waren moeizame en gespannen gesprekken met name door de opstelling van STOK.

Op vrijdag 15 oktober hebben we een tripartiet bestuurlijk overleg gehad. Ook dit was een moeizaam overleg waarbij we niet alle agendapunten hebben kunnen bespreken.

Op 28 oktober hebben STOK en Bo-Ex de uitwerking van het bestuurlijk overleg van ons ontvangen (verwerkt in een geactualiseerde versie Prestatieafspraken over de besproken thema's) en de inzet van de gemeente op de thema's die nog niet zijn besproken.

Bo-Ex heeft op vrijdag 29 oktober hun inzet op de thema's die nog niet zijn besproken rondgestuurd. STOK heeft twee weken de gelegenheid gehad op voorliggende afspraken, maar hebben aangegeven niets terug te zien in de afspraken van hetgeen in de eerder overleggen is besproken. Hier zijn wij het niet mee eens.

Dit bestuurlijk overleg is bedoeld om de resterende agendapunten te bespreken en tot afronding te komen. Bijgevoegd een versie van de conceptprestatieafspraken die de Gemeente en Bo-Ex al bijna volledig hebben afgestemd.

Deze annotatie gaat over de agendapunten de resterende agendapunten. Te weten: beschikbaarheid, betaalbaarheid, huurdersparticipatie, duurzaamheid en kwaliteit. Voor de volledigheid staan de thema's die al besproken zijn, in het tweede deel van deze annotatie.

Belangrijke aandachtspunten

STOK en nasleep BO 15-10

STOK heeft via de mail n.a.v. een (in hun ogen vervelende) uitspraak van jou richting 5.1.2E tijdens de discussie over reguliere en niet-reguliere huurders, gevraagd of de gemeente beschikt over een gedragscode voor wethouders. Deze gedragscode staat op het internet. Wij hebben STOK een link naar dit document gestuurd.

Uit mailwisseling (zie bijlage) tussen STOK en Bo-EX blijkt dat STOK een geluidsopname heeft gemaakt van het BO van 15-10. Wij hebben je hiervan op de hoogte gebracht. Jij hebt laten weten niet aan het volgende BO deel te willen nemen als er daadwerkelijk onaangekondigd opnames zijn gemaakt. 5.1.2E heeft STOK via de mail gevraagd of er geluidsopnames zijn gemaakt. STOK heeft niet op deze mail geantwoord. Wij weten dus niet 100% zeker of er opnames zijn. Op basis van de eerdergenoemde mailwisseling lijkt dit wel het geval te zijn.

Bo-Ex is, net als wij, zeer onaangenaam verrast dat er ongevraagd geluidsopnames lijken te zijn gemaakt, al is dat wettelijk toegestaan. 5.1.2E heeft 5.1.2E overigens om wel deel te

het BO van 10 november. NB Wij weten nog niet of 5.1.2E dit advies opvolgt en houden je hiervan op te hoogte.

Vraag: De voorzitter (5.1.2E) kan aan het begin van het BO van 10-11 vragen of de vorige keer geluidsopnames zijn gemaakt.

Als jij niet aanwezig wilt zijn bij het BO vanwege deze kwestie, wie kan jou dan ambtelijk vervangen of wil je een schriftelijke inbreng?

Stand van zaken STOK.

STOK zit dit jaar als formele gesprekspartner aan tafel. Zoals je weet heeft de huurcommissie in het voorjaar van 2021 uitgesproken dat STOK een formele huurdersorganisatie is. Zij worden nu als zodanig betrokken bij het maken van deze nieuwe ronde prestatieafspraken (en zijn ook deelnemer aan de Stuurgroep Huren). Bo-Ex heeft een rechtszaak aangespannen n.a.v. de uitspraak van de huurcommissie. Zij zijn het niet eens met het feit dat STOK als formele huurdersorganisatie wordt beschouwd omdat zij volgens Bo-Ex maar een beperkt deel van de huurders vertegenwoordigen. Deze uitspraak wordt eind 2021 verwacht. Er is ondertussen ook een andere groep huurders van Bo-Ex bezig met het oprichten van een nieuwe huurdersorganisatie.

STOK is vorig jaar niet betrokken geweest bij het maken van de Prestatieafspraken (2021-2025). Bo-Ex had het vertrouwen in STOK opgezegd; zij Bo-Ex had mondelingoestemming van gekregen van de Autoriteit Woningcorporaties om de prestatieafspraken zonder huurdersorganisatie te sluiten. Wij zijn hier door Bo-Ex via de mail over geïnformeerd. STOK ziet dit anders. Zij heeft de geldigheid van de prestatieafspraken 2021-2025 voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties. Hierover wordt eind oktober een definitieve uitspraak verwacht. Deze uitspraak is nog niet bekend. De prestatieafspraken van 2020-2024 zijn wel geldig; STOK is toen betrokken geweest, maar heeft niet getekend.

Juridisch advies VBK

STOK heeft eerder laten weten dat ze de geldigheid van de prestatieafspraken 2021-2025 aanvechten omdat zij niet betrokken zijn geweest bij de totstandkoming.

Wij (GU) hebben op dit punt juridisch advies ingewonnen bij Van Benthem & Keulen (advies is als bijlage toegevoegd). Het advies van VBK is, kort samengevat, om uit te gaan van de rechtsgeldigheid van de gemaakte afspraken. Ook geeft VBK aan dat de gemeente heeft geen verplichtingen ten aanzien van de huurdersorganisatie bij het maken van de prestatieafspraken. VBK kan zich hoogstens voorstellen dat de gemeente, Bo-Ex en/of STOK (gezamenlijk) besluiten om het geschil over 2021 voor te leggen aan de minister (nog afgezien van het feit dat dit volgens de letter van de wet binnen vier weken na het ontstaan van het geschil had gemoeten). VBK vraagt zich wel af wat de meerwaarde hiervan zou zijn gelet op het feit dat 2021 bijna ten einde is.

Agenda Bestuurlijk Overleg

Betreft onderwerpen beschikbaarheid, betaalbaarheid, huurdersparticipatie, duurzaamheid en kwaliteit.

Hieronder wordt ingegaan op de thema's die tijdens het vorige bestuurlijke overleg niet aan bod zijn gekomen.

5. Beschikbaarheid

Overzicht productie, renovatie en groot onderhoud.

De beschikbaarheid van woningen zal voor Bo-Ex het komende jaar afnemen door de sloop van de Ivoordreef en Reitdiepstraat. Bij de Ivoordreef worden er 174 sociale huurwoningen gesloopt en komen er 159 sociale huurwoningen terug. Hier komen echter wel 75 midden huurwoningen bij.

Bij de Reitdiepstraat vindt wel verdichting plaats en komen er 156 woningen terug waar er 81 gesloopt worden. Daarnaast worden er in Rijnvliet in totaal 114 woningen en in Leidsche Rijn Centrum 50 sociale huurwoningen toegevoegd. In totaal bouwt Bo-Ex de komende jaren 479 woningen bij en sloopt het 255 woningen. Dit komt neer op de toevoeging van bijna 244 woningen. Net als bij de vorige ronde prestatieafspraken weten we dat dit een magere opbrengst is over 5 jaar.

Hieronder bovenstaande tekst in een tabel:

Project	Aantal sloop sociaal	Aantal nieuw sociaal	Netto groei sociaal over 5 jaar
Ivoordreef	174	159	-15
Reitdiepstraat	81	156	75
Rijnvliet		114	114
Leidsche Rijn centrum		50	50
Totaal	255	479	224

STOK wil inzicht in de voorgenomen onderhoud- en renovatie planningen. Bo-Ex levert hier ieder jaar, naast een productieoverzicht, ook de overzichten van.

De geactualiseerde conceptlijst is toegevoegd. Als dit voor STOK niet voldoende is, is het aan Bo-Ex zelf om te bekijken op wat voor schaalniveau ze de huurders informeren.

Onderhoud bij mutatie

STOK heeft aangegeven dat zij in een concrete prestatieafpraak wil zien dat Bo-Ex bij elke mutatie ook meteen groot onderhoud pleegt. Bo-Ex heeft in het ambtelijk overleg laten weten bij mutaties altijd te kijken naar de staat van de woning en daar waar nodig onderhoud verricht. Deze aanpak van Bo-Ex kunnen wij volgen. Het is uiterst inefficiënt om per mutatie groot onderhoud uit te voeren. Mocht Bo-Ex hier andere afspraken met STOK over willen maken dan staat het hen natuurlijk vrij om dat te doen.

6. Betaalbaarheid.

De inzet blijft hetzelfde: conform stedelijke en individuele prestatieafspraken, gematigde huurverhoging en maximaal inflatievolgend.

Bo-Ex is per abuis vergeten de inkomensafhankelijke huurverhoging op te nemen in hun bod bij de prestatieafspraken. STOK geeft aan dat dit daarom niet meer kan worden meegenomen in deze ronde van de prestatieafspraken. De inkomensafhankelijke huurverhoging is echter bestaand beleid en ook afgesproken in de geldende stedelijke prestatieafspraken (sociaal huurakkoord) en de lopende

prestatieafspraken (zowel 2020–2024 als 2021–2025). Het staat STOK natuurlijk vrij om het hier niet mee eens te zijn. STOK heeft eerder de prestatieafspraken niet ondertekend o.m. op dit onderdeel. Het feit dat een huurdersorganisatie de prestatieafspraken niet ondertekent, heeft geen invloed op de geldigheid van de afspraken. Dit wordt ook bevestigd in het eerdergenoemde juridisch advies van VBK.

7. Huurdersparticipatie.

Geactualiseerde afspraak ASP

Het ASP is in 2021 geëvalueerd. In de evaluatie staan een aanbevelingen en verbeterpunten die leiden tot een aanpassing van het ASP. De verbeterpunten worden geïmplementeerd na goedkeuring in de stuurgroep huren (waarschijnlijk dec 2021). STOK is kritisch. Zij is van mening dat de definitie van "groot onderhoud" wordt opgerekt terwijl er eigenlijk sprake is van renovatie. Dit, volgens STOK, om financiële vergoedingen te ontlopen.

Huurders informeren via de omgevingsvergunning

STOK heeft aangegeven dat zij het prettig zouden vinden als zowel gemeente al Bo-Ex hun huurders kunnen informeren over een ontwikkeling wanneer de corporatie een aanvraag voor een omgevingsvergunning doet. Nu is dat op een later moment in de tijd het geval. Bo-Ex stond hier positief tegenover en wij ook.

We zoeken ambtelijk verder uit hoe we dit concreet kunnen maken en hebben hier een procesafpraak over opgenomen in de concept Prestatieafspraken.

8. Duurzaamheid

Label B en doorkijk komende jaren, nieuwe stip op de horizon.

Je kunt, net zoals bij de overige corporaties vragen naar hun label of energie index. Bo-Ex zit op gemiddeld label B (of een energie index tussen de 1,2 en 1,4.) Bo-Ex is de laatste STUW corporatie die dit niveau heeft behaald.

Bo-Ex heeft, net als de andere corporaties, het tekstvoorstel in de concept prestatieafspraken opgenomen dat we gezamenlijk naar een nieuw ijkpunt toewerken (nieuwe stedelijke prestatieafspraken). Je kunt vragen naar de positie van STOK op dit onderdeel.

Anders inzetten budget energie box.

Net als bijvoorbeeld Groen West, wil Bo-Ex de energie box niet continueren. Zij willen het budget op een andere manier inzetten. Ook STOK geeft aan niet veel te zien in de energie box.

Bo-Ex heeft een goed voorstel neergelegd. Zij willen in 2022 het budget vooral gebruiken voor de voorlichting aan huurders over het gebruik van de energiezuinige woningen.

STOK vindt ook dat er een alternatief voor de energie box moest komen. Ze vinden de energie box weinig waar voor het geld. Zij willen het budget overigens wel behouden en inzetten voor hetzelfde doel. Wij weten niet of zij zich kunnen vinden in het voorstel van Bo-Ex.

Hieronder het voorstel van Bo-Ex:

Bo-Ex zet het budget dat werd besteed aan de Energie box, vanaf 2022 in voor goede voorlichting aan bewoners van zeer energiezuinige woningen. (Bijvoorbeeld de geheel elektrische woningen in Rijnvliet, Leidsche Rijn).

Groen en zelfbeheer

Wij hebben dit jaar met alle corporaties nadere afspraken gemaakt over groen en tuinen. Bo-Ex sluit zich aan bij deze afspraken. Het gaat om de volgende punten:

- Bo-Ex bereid hun huurders te informeren over het onderhoud van de tuin en de biodiverse en klimaat adaptieve keuzes die ze daarin kunnen maken.

- Bo-Ex hanteert in het eigen groenbeheer het principe 'groen, tenzij'. Inzet van de corporaties is groen zoveel mogelijk te behouden rondom de complexen, maar ook in geval van mutaties van grondgebonden woningen tuinen zo groen mogelijk aan te bieden aan nieuwe huurders.
- Bo-Ex behoudt zich het recht om groen te verwijderen als er sprake is van grote overlast en/of gevaarlijke situaties waar de corporaties aansprakelijk voor kunnen zijn.
- Bo-Ex besteedt via haar kanalen aandacht aan de campagne die de gemeente in 2022 start. Bo-Ex en de huurdersorganisatie leveren input voor deze campagne. Je kunt vragen hoe STOK hierin staat.

NB BO-EX geeft zelf aan dat zij stukjes groen (stroken die voor de flats liggen) terug willen geven in beheer van de gemeente. Wij toetsen ambtelijk of dit past binnen de erfpachtafspraken, maar de kans is klein dat wij dit weer zelf terugnemen. Dit hebben we ook al gemeld bij Bo-Ex en het is geen knelpunt.

STOK heeft twee aandachtspunten benoemd bij groen in tuinen. Enerzijds de kosten van tuinonderhoud: huurders hebben niet altijd het geld voor tuinonderhoud en kiezen daarom sneller voor tegels in de tuin of verwaarlozen de tuin. Zij zouden graag zien dat meer tuinen (bv begane grond flats) collectief onderhouden worden via het servicecontract. Anderzijds trekken groene tuinen, maar ook de moestuinen, volgens STOK ongedierte aan die kunnen zorgen voor een onveilige gezondheidssituatie. Advies zou zijn om kennis te nemen van het standpunt van STOK en aan te geven dat wij dit ambtelijk verder de organisatie in kunnen brengen om hierover mee te denken. Je het onlangs bij de beantwoording van de mondelingen vragen (DENK) over moestuintjes aan de Alexander de Grote laan, ook aangegeven dat we in het kader van het Actieplan zelfbeheer dit najaar wijkbijeenkomsten organiseren over ondersteuningsbehoeftes die zelfbeheerders nodig hebben.

9. Kwaliteit

Structureel APK van de woningen.

STOK vraagt, met het oog op kwaliteit, of Bo-Ex structureel (2-jaarlijks) een 'APK' keuring wil laten uitvoeren voor haar woningen, om sneller te kunnen inspringen op gebreken. Het is aan Bo-Ex om te bepalen hoe zij met dit voorstel omgaan. Je zou kunnen inbrengen dat het wellicht een idee is om zo'n APK in te voeren voor de complexen waarvan Bo-Ex weet dat de kwaliteit onder druk staat zoals bijvoorbeeld de Hanoi-dreef. Blijft staan dat Bo-Ex hier zelf de regie op heeft.

Onderzoek naar betonrot.

De explosie aan de Alexander de Grote laan heeft na onderzoek blootgelegd dat er sprake is van betonrot. STOK geeft aan dat zij willen dat alle complexen die in dezelfde tijd, met hetzelfde materiaal zijn gebouwd worden onderzocht. Dat in kaart wordt gebracht waar de betonrot zit en in risicovolle situaties worden hersteld.

Bo-Ex moet zelf beslissen of ze hiertoe bereid zijn. Als gemeente staan we natuurlijk voor de veiligheid van de burgers. Marije zal naar verwachting aangeven dat uit het onderzoek blijkt dat er geen risico's zijn. Bo Ex wil wel wat doen op dit onderwerp; je kunt hiernaar vragen.

Het gaat bij betonrot overigens om een stads breed probleem. Er zijn ook complexen van andere corporaties en particulieren die in dezelfde tijd met hetzelfde materiaal gebouwd zijn. Mogelijk moeten we, als hier aanleiding voor is, stedelijk afspraken over maken.

Wat ter sprake zou kunnen komen in het overleg is dat STOK mevrouw 5.1.2E ervan beschuldigt informatie/het rapport over de betonrot achter te houden. Advies zou zijn om hier geen partij in te kiezen omdat wij niet weten wat hier de gang van zaken is geweest.

Aanpak schimmelwoningen

STOK heeft na het tweede ambtelijk overleg nog een punt doorgestuurd waar zij graag concrete afspraken over zouden willen maken. Namelijk de aanpak van schimmelwoningen. In de lopende prestatieafspraken staat geen concrete afspraak opgenomen over de aanpak van schimmel. Er staan alleen passages opgenomen over de aandacht die we hier gezamenlijk voor moeten hebben en de noodzaak van ventilatie daarbij. Bo-Ex benadrukt steeds de gedragskant; de huurders moeten hun huizen regelmatig ventileren om schimmel te voorkomen. Ook bij zeer energiezuinige woningen constateren zijn schimmelproblematiek.

Verder ligt de structurele oplossing van de schimmelproblematiek in de verduurzaming van de corporatiewoningen. Dit neemt niet weg dat er nog steeds sprake kan zijn van schimmelproblematiek in corporatie complexen (zoals bij de Hanoidreef)/.

Bo-ex heeft een concrete afspraak opgenomen over de Hanoidreef: *Bo-Ex heeft de woningen aan de Hanoidreef met extreme schimmelvorming aangepakt. Alle bewoners zijn actief benaderd. Indien nodig wordt gerichte actie in 2022 voortgezet. De start van de renovatie wordt voorzien in het laatste kwartaal van 2022. Na uitvoering van de renovatie is de gevoeligheid voor schimmelvorming in deze woningen verdwenen. Bo-Ex zegt dat er verder geen andere complexen zijn waar op grotere schaal schimmelproblematiek te verwachten is. Er is wel sprake van schimmelproblematiek bij individuele woningen. Hier bieden zij maatwerk. Je kunt hiernaar vragen.*

STOK wil graag concrete meetbare afspraken over de aanpak van schimmelproblematiek. Je kunt vragen of de voorgestelde aanpak van Bo-Ex volstaat.

Het staat huurders overigens vrij om bij een klacht over schimmel de stap te maken naar de klachtenlijn van Bo-Ex. Mochten ze daar geen gehoor vinden dan kunnen ze door naar de KWRU (Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht).

10 Sluiting : afronding van het overleg

Bijlagen:

- Advies VBK over geldigheid prestatieafspraken Bo-Ex 2021-2025
- Mailwisseling 5.1.2E /Bo-Ex
- Concept prestatieafspraken 2022-2026 (versie 28-10)
- Productie/renovatie overzicht Bo-Ex
- Inzet Bo-Ex op resterende onderwerpen PA (verzonden 29-10)

Bijlage

Verwerking afspraken uit BO 15-10: kijken voor iedereen, inzet voor bijzondere doelgroepen en leefbaarheid.

Onderstaande thema's zijn al besproken. Op de verschillende onderdelen is via een update aangegeven wat er in de prestatieafspraken is geland of welke afspraak er is gemaakt. Dit is in het geel aangegeven.

Allonge

De STUW corporaties hebben een allonge op de stedelijke prestatieafspraken opgesteld (juli 2021). In een eerste ambtelijk gesprek over de allonge in juli is afgesproken om de allonge te beschouwen als een opmaat voor de nieuwe stedelijke prestatieafspraken en om te kijken welke voorstellen al passen binnen de lopende afspraken. In de ambtelijke PA overleggen met de corporaties bleek dat de huurdersorganisaties nog niet op de hoogte waren van de allonge.

In het tweede ambtelijk overleg over de allonge tussen STUW en Gemeente Utrecht hebben we preciezer gekeken welke voorstellen passen binnen de lopende afspraken.

Update: We hebben in een voorbereidend bestuurlijk overleg met Marije en ^{5.1.2E} afgesproken om een procesaanpak te maken voor de verschillende voorstellen uit de allonge. Dit voorstel wordt op 15 december besproken in de stuurgroep huren. De procesaanpak van de allonge kan daarna als bijlage aan de (ondertekende) prestatieafspraken worden toegevoegd. Deze afspraak staat in de prestatieafspraken.

Bod Bo-Ex algemeen.

Het bod van Bo-Ex is het meest kritisch van alle corporaties. Bo-Ex heeft de punten uit de allonge van de STUW volledig in het bod opgenomen. Het bod gaat ook vaak in op de wederkerigheid en de inzet van de gemeente. In de ambtelijke gesprekken bleek dat het bod ook bedoeld was als een uiting van zorg (bouwkosten, locaties, beschikbaarheid, stapeling van eisen, gevolgen van de verhuurdersheffing). In de ambtelijke overleggen kwam naar voren dat Bo-Ex de ingezette lijn van de vorige prestatieafspraken zoveel als mogelijk inzet en toont Bo-Ex een constructieve houding. Voorstel is om de thema's uit de bestaande (stedelijke en individuele) prestatieafspraken te volgen en in te gaan op bijzonderheden en bespreekpunten. Op de meeste thema's zijn er vanuit Bo-Ex of ons geen bijzonderheden en zetten we de ingezette lijn voort. STOK heeft op een aantal thema's bespreekpunten ingebracht, vandaar dat we op alle thema's een aantal bespreekpunten hebben geïdentificeerd. Overigens vraagt STOK in algemene zin om meetbare en concrete prestatieafspraken; soms erg operationele. Ook ging het in een aantal gevallen om zaken die spelen tussen de corporatie en de huurdersorganisatie spelen en niet thuishoren in Prestatieafspraken.

2. Kijken voor iedereen

Verkoopbeleid Bo-Ex en hoogte WOZ-waarde

Bo-Ex hanteert een zeer beperkte verkoopstrategie. Dit gaat net als vorig jaar om een aantal van 6 woningen per jaar gaat. Er worden geen woningen verkocht in de amendementswijken. Dit zou je specifiek nog kunnen navragen tijdens het BO.

De verkoop is gericht op 'exoten': woningen met een voor sociale verhuur (zeer) hoge (WOZ-)waarde, dan wel de laatste woningen in een VvE waarin Bo-Ex een minderheidsbelang heeft.

STOK zit anders in de wedstrijd. Zij is voor een totale verkoopstop. Zij zien de verkoop en bouw van sociale huurwoningen door andere corporaties niet als communicerende vaten en willen pas verkoop door Bo-Ex wanneer Bo-Ex zelf ook woningen toevoegt aan de voorraad. Wij zitten hier anders in en houden dit overzicht via de wijkenstrategie waar we op STUW niveau de voorraad in de gaten houden. Waar we wel in kunnen mee bewegen met STOK is de specificering van de hoge WOZ-waarde van de te verkopen woningen. Bo-Ex is bereid hier een WOZ-waarde te noemen (de "vanaf prijs")

Update: Inmiddels is de volgende prestatieafspraken opgenomen.

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-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.

Effect pilot toewijzen hogere inkomens in Overvecht en Hoograven Zuid

Bo-Ex geeft in haar bod aan dat zij de pilot met het toewijzen van iets hogere inkomen in Overvecht en Hoograven Zuid wil voortzetten. Zij zien daar een grotere inzet door bewoners met goede gevolgen voor de leefbaarheid en betrokkenheid.

Update: Bo-Ex heeft in het bestuurlijk aangegeven hier positieve effecten van te zien en we hebben inmiddels deze prestatieafspraken bestendigt. STOK is het hier niet mee eens.

Lotingspercentage

De aangenomen motie om een lotingspercentage aan te houden van maximaal 10% is een gegeven. Bo-Ex zet hier, net als de overige corporaties, haar vraagtekens bij maar voert natuurlijk wel gewoon uit. STOK is echter blij met de verlaging van dit percentage.

Update: we hebben hier de volgende conceptafspraken opgenomen: *Op verzoek van de Utrechtse gemeenteraad zullen de STUW-corporaties gezamenlijk, op jaarbasis maximaal 10% van alle vrijkomende woningen via loting verdelen. De corporaties handelen conform regionale huisvestingsverordening (en het lokale deel), afhankelijk van de besluitvorming die hierover plaatsvindt.*

3. Inzet voor bijzondere doelgroepen

(Inzicht in) spreiding in huisvesting vergunninghouders en uitstroom MO/BW

Bo-Ex en ook STOK blijven aandacht vragen voor de slagingskansen voor de reguliere woningzoekenden en wilt voorkomen dat er in complexen concentraties van kwetsbare doelgroepen voorkomen. Zie ook volgend punt.

Verdeling regulier en niet-regulier 70/30

Bo-Ex geeft aan vast te willen aan de verhouding 70% toewijzing aan regulier en 30% aan niet regulier. Wij onderschrijven dit, met behoud van enige ruimte binnen de marges. STOK geeft aan deze grenzen hard te willen vastleggen. Is de 30% bereikt, dan geentoewijzing kwetsbare doelgroepen meer. Zo autoritair nemen wij die afspraak niet op. Het is een ijkpunt, maar er moet altijd ruimte zijn om te manoeuvreren. Verder wil STOK gespecificeerd zien wie wij onder de bijzondere doelgroep verstaan. In de huidige afspraken staan het volgende opgenomen:

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)

Voorstel is om dat aan te houden.

Update: we hebben hier de beroepsgroepen in de definitie aan toegevoegd. En we hebben een afspraak opgenomen over de verdeling: *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 behaald in zicht komen gaan gemeenten, corporaties en Huurdersorganisaties hierover in overleg.*

Samenwerking bij en overzicht op toewijzing bijzondere doelgroepen in relatie tot gemengde wijken. Hoe komen tot een goed dashboard.

De vorig jaar in de prestatieafspraken genoemde wens om op stedelijk niveau (“dashboard”) beter zicht te krijgen op mutaties en toewijzingen in de stad blijkt complex, want stigmatiserend (hoe lang mag je een ‘etiket’ dragen?) en niet AVG proof. We moeten gezamenlijk zoeken naar een passende aanpak om op complexniveau toe te wijzen; acupunctuur in de wijk. Hierbij kan je aangeven dat we dit beeld delen en hier samen met de corporaties iets op willen ontwikkelen. STOK heeft hier ideeën over.

Update: we hebben de afspraak van vorig jaar bestendigt en zoeken de komende periode opnieuw naar manieren om dit vorm te geven.

4. Leefbaarheid

Leefbaarheidsuitgaven

Heikel punt in de overleggen tussen Bo-Ex en STOK. De Autoriteit Woningcorporaties heeft via een voorgenomen besluit een handhavingsverzoek van STOK op dit onderdeel gehonoreerd. In het kort komt het erop neer dat Bo-Ex vorig jaar leefbaarheidsuitgaven heeft gedaan zonder instemming van STOK (zij waren toen niet betrokken bij de prestatieafspraken). Het gaat niet om alle leefbaarheidsuitgaven. STOK zal dit waarschijnlijk gaan noemen. We zitten hier echter voor de afspraken vanaf 2022 en een wijziging in de woningwet maakt dat corporaties niet meer hun leefbaarheidsuitgaven in de prestatieafspraken hoeven op te nemen. Bo-Ex heeft aangegeven hier wel iets op te willen doen als hier een proportionele wens bestaat vanuit STOK.

Uitwisseling gegevens gemeente en corporaties (convenant Woonfraude en woonproblematiek)

STOK geeft aan dat gegevensuitwisseling tussen gemeente en corporaties in strijd is met de AVG en discriminerend is. Wij hebben het convenant woonfraude waarin we met STUW partijen hebben afgesproken welke gegevens we uitwisselen. Dit convenant is opgesteld naar aanleiding van de invoering van de AVG.

Daarnaast hebben we een convenant ‘Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek’ waarin afspraken en werkwijzen op het gebied van buurtbemiddeling, woonoverlast, vroeg signalering en overlast gevende huishoudens staan opgenomen. Het uitwisselen van gegevens is hier ook onderdeel van. Ook dit convenant is opgesteld naar aanleiding van de invoering van de AVG

Update: Beide convenanten maken het mogelijk om gegevens uit te wisselen en zijn ook nodig in het kader van leefbaarheid. En voldoen aan de AVG. STOK heeft deze documenten inmiddels ontvangen.

Inmiddels hebben we ook de door STOK voorgestelde prestatieafpraak opgenomen met betrekking tot cameragebruik.