

Prestatieafspraken 2018 – 2022

Gemeente Utrecht, SSH en Boks

Inhoud:

1.	INLEIDING.....	3
2.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2018 - 2022.....	3
3.	ONDERTEKENING.....	7
4.	BIJLAGE 1 VOORRAAD SSH	8
5.	BIJLAGE 2 PRODUCTIEPROGRAMMA SSH	8

1. Inleiding

De corporaties die verenigd zijn in de STUW, de huurdersorganisaties en de gemeente maken jaarlijks prestatieafspraken. Deze worden vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2018) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2019 t/m 2022) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven staan, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn.

2. Prestatieafspraken 2018 – 2022

De afspraken zijn ingedeeld in vier hoofdgroepen, over 1) betaalbaarheid, 2) beschikbaarheid, 3) duurzaamheid en 4) de overige onderwerpen. De afspraken zijn cursief en vet weergegeven.

Het bod van de SSH is afgestemd met de huurdersvereniging BoKS.

2.1 Betaalbaarheid

Gemeente, SSH en BoKS blijven inzetten op een gematigde huurontwikkeling voor de primaire en de secundaire doelgroep en maken daarover de volgende afspraken:

De huurverhoging is tot 2020 maximaal inflatievolgend.

De huren van kamers stijgen tot 2020 mee met de inflatie; de huren van zelfstandige woningen worden gelijk gehouden of verlaagd.

Over de exacte hoogte van de huurverhogingen voert SSH aan het begin van elk jaar overleg met BoKS. Uiterlijk 1-3-2018 zal de SSH de gemeente informeren over de uitkomsten van dat overleg. Dan zal een overzicht worden gegeven van de door te voeren huuraanpassingen per 1-7-2018 voor de primaire en secundaire doelgroep, de inkomensafhankelijke huurverhoging en de verwachte stijging van de totale huursom voor zelfstandige wooneenheden in 2018.

Wens van de gemeente is dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens heeft en minimaal 58% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens.

SSH bestendigt de afspraak dat in 2018 minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit en dat minimaal 58% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens zit. Gezien het grote aandeel kernvoorraad in het bezit voldoet SSH hier 'automatisch' al aan.

De SSH past tot 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

De SSH biedt huurders jonger dan 23 jaar de mogelijkheid om in ruil voor vrijwilligerswerk een vrijwilligersvergoeding te ontvangen in de vorm van een huurkorting. De hoogte van de vrijwilligersvergoeding is maximaal het verschil tussen de subsidiabele huur van de woning en de kwaliteitskortingsgrens.

Beschikbaarheid

Alle partijen blijven inzetten op een verdere groei van de sociale voorraad in Utrecht, om het tekort aan sociale huurwoningen verder terug te dringen. De gemeente hecht aan een gelijkblijvend aandeel van de kernvoorraad.

Voorraadontwikkeling:

De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2022 is aangegeven in bijlage 1. De sociale voorraad van SSH groeit in de periode 2018 t/m 2022 met 480 woningen, de kernvoorraad, die daar binnen valt, groeit minstens met 318 woningen.

Productieprogramma:

In deze afspraken is het productieprogramma opnieuw geactualiseerd. SSH 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 2022 is weergegeven in bijlage 2.

Vanaf 2019 zullen in de Kwekerij in totaal 590 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De eerste 318 woningen (zelfstandige studio's) van de Kwekerij worden aan de kernvoorraad toegevoegd. Daarna worden er tot 2022 nog 272 zelfstandige sociale huurwoningen toegevoegd, waarvan nog niet bekend is of ze tot de kernvoorraad gaan horen; in ieder geval wel allemaal sociale huur.

Gesprekken met Syntrus Achmea over beheer Opaalweg zijn weer opgepakt nu de wet daar ruimte voor biedt.

Duurzaamheid

Verduurzaming van de corporatievoorraad blijft een speerpunt binnen de prestatieafspraken. De afspraak om in 2020 opeen gemiddelde energie-index van 1,3 te komen (voorheen label B) voor de zelfstandige woningvoorraad te komen, gaat SSH halen.

Energie-index:

SSH brengt de gemiddelde energie-index van het zelfstandige woningbezit terug naar 1,3 in 2020 (voorheen: label B)

In de jaren 2018 en 2019 brengt SSH het aantal zelfstandige woningen met een label lager dan D terug naar nul.

In 2018 worden van het IBB-complex een groot aantal kozijnen vervangen en wordt er dubbel glas geplaatst.

Energieneutraliteit nieuwbouw:

Het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Utrecht is energieneutraal en voor renovatie zoveel als mogelijk energieneutraal.

SSH geeft aan dat de Kwekerij (nog) niet energieneutraal wordt. Op voorhand is niet duidelijk of de extra investering (opwekking energie ter plaatse) die daarvoor nodig is het gewenste resultaat oplevert. Deze opwekking kan later eventueel nog worden toegevoegd. Met het geld van deze laatste stap kan nu een veel grotere energiebesparing worden gerealiseerd door het in te zetten op de 'slechtere' delen van de voorraad. Bij de nieuwbouw van De Kwekerij worden wel verschillende technieken voor schone energieopwekking (WKO, zonne-energie, windenergie) gebruikt. Het deel van de elektriciteit dat collectief wordt ingekocht is 100% groen. Fase 1 van de Kwekerij is daarmee CO2-neutraal. In de volgende fasen wordt uitgegaan van de dan geldende normen.

Gasloze nieuwbouw en renovatie:

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.

De Kwekerij (in Oost) wordt niet aangesloten op het gasnet.

Energieneutraliteit voorraad in 2030

Vanaf 1-1-2017 koopt SSH alleen nog maar 100% groene stroom in (Nederlandse wind) en wordt uitstoot CO2 door gebruik aardgas gecompenseerd door WNF gecontroleerde bosbouw.

Zie verder stedelijke afspraak hierover.

Energieprestatie per m2 :

Verkenning en/of pilot naar de mogelijkheden om de energie-prestaties uit te drukken in verbruik per vierkante meter.

SSH ontwikkelt een methodiek om het feitelijke energieverbruik te monitoren (als alternatief voor labels en energie-index) en zal daarin optrekken met een aantal andere STUW-corporaties. Een 0-meting is onderdeel van deze methodiek

Overige onderwerpen

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. SSH ziet 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 wil de SSH experimenteren met verschillende instrumenten om de toegankelijkheid van de reguliere kamer/woningmarkt voor internationale diplomastudenten te verbeteren. Short-stay-huisvesting concentreert de SSH op de Uithof.

Bijzondere doelgroepen

De STUW-corporaties hebben uitgesproken dat zij de taakstelling die Utrecht van het rijk krijgt opgelegd als ook hun taakstelling zien en voldoende woonruimte ter beschikking zullen stellen om vergunninghouders te huisvesten. Daarnaast hebben de STUW-corporaties afspraken gemaakt over de huisvesting van personen die uitstromen uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en (openbare) geestelijke gezondheidszorg. De SSH bevestigt deze afspraken voor 2018. Voor vergunninghouders die worden gehuisvest in studenten- en starterseenheden en voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang hanteert de SSH een jongerencontract.

3. Ondertekening

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer ir. P.F.C. Jansen,
2. SSH, vertegenwoordigd door haar directeur de heer T. Jochems,
3. BoKS, vertegenwoordigd door de heer M. Bos

Utrecht, .. januari 2018

1. voor de gemeente	2. voor SSH	3. voor BoKS

4. Bijlage 1 Voorraad SSH

5. Bijlage 2 Productieprogramma SSH