

Prestatieafspraken 2019 – 2023

Gemeente Utrecht, SSH en Boks

Inhoud:

1.	INLEIDING	3
2.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019 - 2023	3
3.	ONDERTEKENING	7
4.	BIJLAGE 1 VOORRAAD SSH	7
5.	BIJLAGE 2 PRODUCTIEPROGRAMMA SSH	7

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 (2019) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2020 t/m 2023) 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 2019 – 2023

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 SSH hanteert in ieder geval tot 2020 voor hun eigen bezit een gematigd huurbeleid waarbij in 2019 de huren van de kamers en woningen worden verhoogd met het inflatiepercentage.

De huur van kleine zelfstandige woningen voor de huisvesting van studenten bedraagt maximaal de eerste aftoppingsgrens (597,30, prijspeil 2018).

De SSH verlaagt de huren van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tijdelijk tot de kwaliteitskortinggrens.

Starters die op grond van hun inkomen net niet meer tot de doelgroep voor sociale huur behoren, kunnen erg moeilijk aan een woning komen. SSH gebruikt daarom de ruimte die de Woningwet biedt om 'goedkoop-scheef' toe te wijzen maximaal voor de verhuur van woningen aan starters door haar dochter BV Jebber.

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 2019 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.

Beschikbaarheid

Alle drie de partijen blijven inzetten op een verdere groei van de sociale voorraad in Utrecht, om het tekort aan sociale huurwoningen verder terug te dringen.

De SSH vraagt aandacht voor de stapeling van eisen vanuit de gemeente, waaronder de parkeernormen en al dan niet 'gebouwd parkeren'.

Voorraadontwikkeling:

De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2023 is aangegeven in bijlage 1. De sociale voorraad van SSH groeit in de periode 2019 t/m 2023 naar verwachting met 1150 woningen, de kernvoorraad, die daar binnen valt, groeit met ongeveer 318 zelfstandige en 400 onzelfstandige eenheden.

Productieprogramma:

In deze afspraken is het productieprogramma opnieuw geactualiseerd. SSH en de gemeente hebben geregeld overleg over mogelijke bouwlocaties.

Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2023 is weergegeven in bijlage 2.

Vanaf 2019 zullen in de Kwekerij in totaal 750 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De eerste 318 woningen (zelfstandige studio's) van de Kwekerij worden aan de kernvoorraad toegevoegd. Daarna worden er tot en met 2023 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. Over de precieze verdeling van de woningcategorieën i.r.t. de daarbij te realiseren parkeerplaatsen vindt nog overleg plaats met de gemeente.

Op het USP is de SSH gestart met de voorbereiding om een 5^e complex te ontwikkelen aan de Cambridgelaan. Het gaat om ca. 600 eenheden waarvan ca. 200 zelfstandige woningen voor starters.

Het project van Syntrus Achmea aan de Opaalweg (200 studentenkamers) is in procedure. De SSH zal deze kamers verhuren.

De SSH heeft geen plannen om woningen te verkopen. Eventuele verkoop van 'regulier' bezit (niet voor student of starter) zal aan een andere STUW corporatie zijn.

De SSH wil 274 woningen gaan labelen als jongerenwoning (< 30 jaar) en bij 47 woningen friendscontracten in gaan zetten (buiten Woningnet om toegewezen aan studerende vriendengroepen). De gemeente gaat hier mee akkoord (vanzelfsprekend binnen het daarvoor geldende kader t.a.v. vergunningverlening) en werkt dat in het eerste kwartaal van 2019 verder uit met de SSH.

Duurzaamheid

Verduurzaming van de corporatievoorraad blijft een speerpunt binnen de prestatieafspraken. De afspraak om per 1-1-2020 op een gemiddelde energie-index van tussen de 1,2 en 1,4 te komen (voorheen label B) voor de zelfstandige woningvoorraad te komen, gaat SSH halen. De energie-index per 31-12-2017 was 1,4.

Energie-index:

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

Eind 2019 heeft de SSH het aantal zelfstandige woningen met een label lager dan D teruggebracht naar nul.

In 2019 en 2020 wordt gefaseerd groot onderhoud uitgevoerd aan het IBB-complex waarbij een groot aantal kozijnen wordt vervangen en dubbel glas wordt geplaatst.

Nieuwbouw:

Fase 1 van de Kwekerij is in ieder geval klimaat-neutraal. In de volgende fasen wordt uitgegaan van de dan geldende normen. De Kwekerij wordt niet aangesloten op het gasnet.

Bestaande voorraad:

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.

In 2019 begint de SSH met het klimaatneutraal maken van drie pilot projecten (30 eenheden) om inzicht te verkrijgen in de beste manier om studentenkamers te verduurzamen.

In 2018 heeft SSH een eerste meting uitgevoerd van de hoeveelheid CO2 die wordt geproduceerd door het energiegebruik in de complexen. In 2019 wordt gewerkt aan de verdere perfectionering van de meetmethode. In de komende vijf jaar streeft de SSH naar een reductie van 6.161.200 kg CO2.

Eind 2018 begint de SSH met een pilot waarbij bewoners duurzaam witgoed kunnen huren. Bij succes wordt dit aanbod verbreed tot alle studenteneenheden. Ook werkt de SSH verder aan het vervangen van kookgasaansluitingen voor elektra.

Zonnepanelen:

De SSH plaatst bij renovatie van complexen zonnepanelen ten behoeve van de energievoorziening van de huurders. Daken die nog niet zijn belegd met zonnepanelen stelt de SSH beschikbaar aan Energie-U voor de realisatie van buurtstroomprojecten.

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.

In 2019 werkt de SSH voorstellen uit voor toewijzingsregels die de kans van internationale studenten om reguliere woonruimte te vinden in Utrecht vergroten.

Bijzondere doelgroepen

De STUW-corporaties hebben afspraken gemaakt over de huisvesting van personen die uitstromen uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en (openbare) geestelijke gezondheidszorg, en

statushouders. De SSH bevestigt deze afspraken voor 2019. Voor vergunninghouders die worden gehuisvest in studenten- en starterseenheden en voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang, hanteert de SSH een jongerencontract. De SSH maximeert het aantal bijzonder toegewezen eenheden per complex op 15%.

De gemeente erkent dat de SSH een categorale huisvester van studenten is en hierdoor afwijkt van de andere Utrechtse woningcorporaties. Als in de toekomst wordt voorzien dat het door de SSH gehanteerde maximum van 15% bijzonder doelgroepen per complex ertoe leidt dat het niet mogelijk is een evenredig aandeel te leveren in de huisvesting van vergunninghouders en/of uitstromers uit de maatschappelijke opvang, dan zal de SSH met de gemeente en de huurdersorganisatie in gesprek gaan om te kijken naar mogelijk alternatieve oplossingen.

In 2019 ontwikkelt de SSH met organisaties in de (residentiele) zorg een methodiek inclusief planning voor de uitstroom en huisvesting van bijzondere jonge doelgroepen (18 tot 27 jaar). Doel is daarbij is om jongeren die uitstromen uit de zorg in de vijf jaar dat zij bij de SSH een woonruimte huren optimale omstandigheden en ondersteuning te bieden om zich te ontwikkelen, maatschappelijk te integreren en skills op te bouwen voor een succesvol zelfstandig leven. De SSH zoekt contact met de 'aanleverende' instellingen en organisaties en maakt samen met hen een plan. Dit plan wordt medio 2019 besproken met de gemeente.

Leefbaarheid

De SSH investeert binnen de grenzen die de Woningwet daaraan stelt in leefbaarheid in en om haar complexen. Concreet gaat het in 2019 om:

- **het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving;**
- **het aanwezig en aanspreekbaar zijn in complexen zodat de SSH proactief in kan spelen op leefbaarheidsvraagstukken die spelen;**
- **het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen bij huurders waarbij de SSH kiest voor een proactieve aanpak in het voorkomen en oplossen van overlast en onrechtmatige bewoning, huurschulden en huisuitzettingen. Hierbij trekt de SSH samen op met lokale maatschappelijke partners waaronder gemeente, politie, zorg- en welzijnsorganisaties, schuldhulpverlening en huurdersorganisaties.**
- **het bevorderen van huurdersbetrokkenheid bij het (sociaal) beheer van hun woonomgeving. Hiervoor zet de SSH een breed scala aan instrumenten in zodat zij aansluiten bij de wensen en behoeften van hun huurders op dit vlak. Zo ondersteunt de SSH financieel initiatieven van huurders die binnen de wettelijke kaders vallen.**

De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte.

Uitwisseling persoonsgegevens

De gemeente Utrecht vraagt inzet van de corporaties op de leefbaarheid in de wijken, buurten en complexen waar de corporaties bezit hebben en vraagt daarbij hun ondersteuning op de hierna genoemde woonmaatschappelijke (deel)gebieden:

- armoedebestrijding en schuldhulpverlening;
- aanpak van woonfraude en woonoverlast;
- aanpak verstoring openbare orde en bedreiging van de veiligheid;
- woonbegeleiding en laatste kansbeleid;
- buurtbemiddeling;
- vroeg signalering schulden, verward gedrag en stille problematiek.

Om de gevraagde inzet en ondersteuning te kunnen verlenen is het nodig dat er (bijzondere en in beperkte mate ook strafrechtelijke) persoonsgegevens van huurders met gemeente, politie, OM en andere bij woonmaatschappelijk werk betrokken (zorg)instanties en - partijen uitgewisseld en gedeeld worden.

Per woonmaatschappelijk deelgebied zijn of worden de verwerkingen van persoonsgegevens die in dit kader worden verricht, uitgewerkt volgens de principes uit de (Europese) privacywetgeving. Dit gebeurt veelal in de vorm van convenanten en de daarbij dan behorende verwerkersovereenkomsten.

De gemeente levert inspanning om alle relevante partijen te verbinden en initieert overleggen met de partijen om gezamenlijk tot samenwerkingsafspraken te komen.

3. Ondertekening

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer Kees Diepeveen,
2. SSH, vertegenwoordigd door haar directeur de heer Ton Jochems,
3. BoKS, vertegenwoordigd door de heer Hidde Feenstra

Utrecht, x januari 2019

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

4. Bijlage 1 Voorraad SSH

5. Bijlage 2 Productieprogramma SSH