

Prestatieafspraken 2021~2025



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>

<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 mijlpalen 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 voort op deze mijlpalen. Het laat zien wat de bijdrage is van al deze partijen aan de woonopgaven en -ambities waar Utrecht voor staat.

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 (2021) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2022 t/m 2025) 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.

De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd via de voortgangsrapportage prestatieafspraken. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken.

Vorig jaar zijn de Woonvisie, Stedelijke prestatie afspraken (2020-2022) opgesteld. In de Stuurgroep Huren hebben afgesproken dit jaar 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

We hebben dit jaar een bijzonder proces gevolgd. Als gevolg van de coronacrisis zijn voorliggende afspraken namelijk volledig digitaal besproken en afgestemd (ambtelijk en bestuurlijk). We hebben op dit moment vanzelfsprekend nog geen beeld van de impact van de coronamaatregelen op de realisatie voorliggende afspraken.

Vertrekpunt voor het maken van afspraken

De STUW-corporaties hebben in de stuurgroep huren van 7 oktober 2020 een aantal strategische thema's ingebracht over productie en betaalbaarheid. Deze thema's reiken verder dan de individuele prestatieafspraken van 2021. We hebben met de STUW afgesproken om als volgt over de thema's in gesprek te gaan:

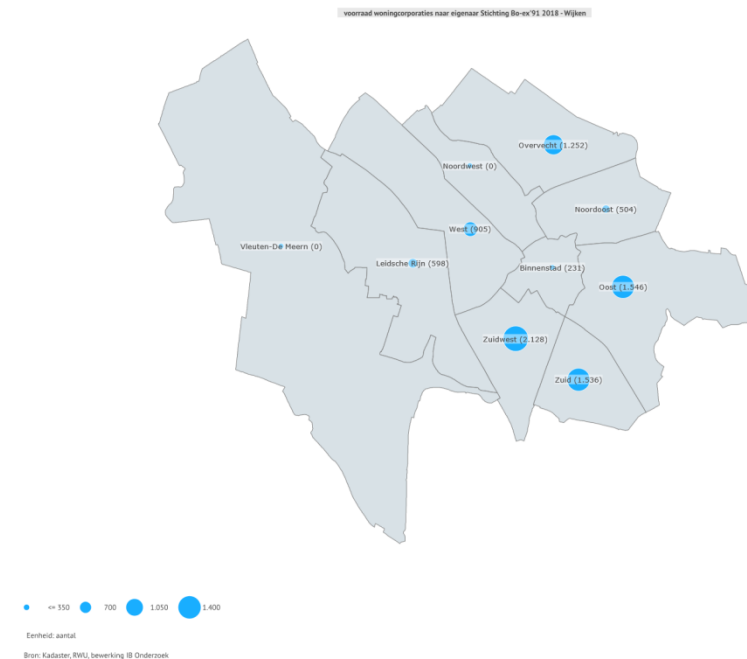
¹ STUW is een samenwerkingsverband tussen Mitros, Portaal, Bo-Ex, SSH, GroenWest en Habion.

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. We organiseren -in vervolg op de ontmoeting van eind 2019- een collegebrede bijeenkomst met het STUW-bestuur in het eerste kwartaal van 2021. Hier komt 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.

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. Bo-Ex kent bij het afsluiten van deze Prestatie Afspraken geen huurdersorganisatie op corporatie niveau. Bo-Ex werkt samen met gemotiveerde huurders aan de oprichting van een huurdersorganisatie die voor alle huurders open staat.

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, de STUW-corporatie hebben 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 primair door verdichting. Dit moet zorgen voor 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 2020 voor het eerst 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 en corporaties hebben afgesproken om de Wijkenstrategie jaarlijks te actualiseren.

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. Deze 10% toewijzingen worden geacht deel uit te maken van de 30% toewijzingen aan de secundaire doelgroep. 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).
3. Bo-Ex heeft mogelijke locaties op het oog om te komen tot uitruil van bezit, dan wel locatie, met beleggers en ontwikkelaars; waaronder de Hanoidreef in Overvecht. Bo-Ex onderzoekt wat er op deze locaties mogelijk. De gemeente vervult waar mogelijk en wenselijk een verbindende en bemiddelende rol naar partijen met grondpositie en ontwikkelvoornemens binnen Utrecht.
4. 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. 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. Het transitieplan zal ook met de gemeente besproken worden.
5. 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 heeft de intentie om aan te sluiten bij de koopvoorrangsregeling van Mitros en Portaal.

6. Bo-Ex en Gemeente en onderschrijven de inzet van de inkomensafhankelijke huurverhoging als middel om doorstroming te bevorderen.

Inzet gemeente

7. De Gemeente Utrecht zal zich, conform de afspraken in het Stadsakkoord Wonen, inzetten om met Bo-Ex mee te denken hoe zij bij ruiling van grondposities voortvarend te werk kan gaan en faciliteert waar nodig
8. De gemeente Utrecht en STUW-corporaties ontwikkelen in 2021 samen een dashboard voor sturing op spreiding kwetsbare doelgroepen obv mutaties/toewijzingen regulier en niet-regulier/woningtypen per wijk. 'Niet-reguliere toewijzingen' betreft verhuringen aan de volgende kwetsbare groepen: MOBW (volwassen en jongvolwassen), statushouders, urgenten en citydealcasussen. Het te ontwikkelen instrument geeft gemeente en corporaties onderling inzicht in spreiding op stadsniveau en STUW-breed, als op wijkniveau, op subbuurniveau en per corporatie.

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 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.

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. Bo-Ex Realiseert in 2021 het gemengd wonen project Amerhof.

3. 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.
4. 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.

Inzet gemeente

5. We verwachten in 2021 een groei van het aantal te huisvesten statushouders als gevolg van het wegwerken van achterstanden bij de IND. De gemeente neemt voortouw 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).
6. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente
7. 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.
8. De gemeente Utrecht heeft een kwartiermaker vernieuwende woonvormen ingesteld, die beschikbaar is om Bo-Ex in 2021 daar waar nodig bij te staan bij de vorming van nieuwe initiatieven.

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.

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 versterkt 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. bijvoorbeeld Toekomstclub 507 over een vergaande vorm van zelfbeheer. Randvoorwaarde hierbij is, dat het zelfbeheer 'niet meer kost dan anders'. De ervaringen hiermee worden

door de Toekomstclub 507 en Bo-Ex gedeeld met de gemeente.

Inzet gemeente

3. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte.
4. 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, Lokalis en Het Vierde Huis. Hierin staan afspraken en werkwijzen (incl. uitwisseling gegevens) beschreven op het terrein van buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, Laatste kansbeleid, voorkomen van huisuitzetting, woonhygiëne, vroegsignalering en aanpak ernstig overlastgevende gezinnen. Direct omwonenden (complex) worden conform Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare groepen betrokken bij het oplossen van woonproblematiek.
5. De gemeente heeft kennisgenomen van de leefbaarheidsinzet van Bo-Ex in bijlage 3 en stemt daarmee in.

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.

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. Verwachte thema's: kansen voor locaties, welke onderwerpen/issues zorgen voor de grootste vraagstukken en eventuele vertraging (of escalatie), wat leren we daaruit, welke stadsbrede knopen moeten we daarover doorhakken, vraagstukken rond berekening meerwaarde(afdracht), verhouding sociaal/middenhuur, afwegingen rond bouwopgave voor specifieke groepen, welke voortgang laat het MPR en Peilstok zien in planning en prognoses, versnelling etc. Een aantal strategische thema's die door de STUW corporaties is ingebracht tijdens de stuurgroep Huren, en die hier sterkt mee samenhangen, worden opgepakt in het productieoverleg.

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidig voorraadbeleid
- Harde planvoorraad t/m 2025
- Zachte planvoorraad t/m 2025
- Woningtoewijzing en doorstroming
- Woningtoewijzing via loting
- Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
- Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)

Bijlagen

- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2025 is weergegeven in bijlage 1
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2025 is weergegeven in bijlage 2

Afspraken

Inzet Bo-Ex

1. Bo-Ex hanteert een voorraadbeleid waarbij bij mutatie tenminste 70% van de aangeboden woningen in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.
2. Bo-Ex heeft in 2021 nieuwbouwprojecten in de gemeente Utrecht in voorbereiding. In totaal gaat het om 424 à 433 sociale huurwoningen over de periode 2021-2025: Reitdiepstraat (15, waarvan 77 vhe extra tov oude situatie), Ivoordreef (159 sociale huurwoningen), Rijnvliet West (56), Rijnvliet Oost (53)
3. Zoals is opgenomen in de regionale huisvestingsverordening en het lokale deel, zullen de STUW corporaties gezamenlijk, op jaarbasis minimaal 10% en maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via loting verdelen.

4. Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is Bo-Ex voor de jaren 2021-2024 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. Bo-Ex is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven.

Inzet gemeente

5. 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. Daarnaast worden er een aantal lopende projecten tegen het licht gehouden om te kijken of daar extra sociale huurwoningen (600-725 extra woningen) gerealiseerd kunnen worden. Tot slot is bij de laatste gemeentelijke Voorjaarsnota opgenomen dat er vanuit de erfpachtconversie 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191). De daadwerkelijke inzet daarvan bij een project wordt apart voorgelegd aan de raad (bv. bij vaststellen SPvE/opening grondexploitaties).
6. 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.
7. Gemeente en STUW voeren in 2021 het gesprek over een onderzoek naar de economische haalbaarheid van sociale woningbouwprojecten bij de reguliere wensen van de gemeente en de huidige grondprijzen uit.
8. De gemeente is bezig met de ontwikkeling van tenderbeleid. 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. Naar verwachting is het beleid in Q1 2021 gereed.

9. De gemeente Utrecht werkt aan een ruimtelijke strategie Utrecht voor 2040 (RSU). In kader van dit proces van RSU wordt een gezamenlijk overleg tussen STUW-corporaties en de gemeente gepland.
10. 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.
11. De gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen voor (sociale) woningbouw, zoals ook is vastgelegd in de stedelijke prestatieafspraken 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. Daarnaast worden er een aantal lopende projecten tegen het licht gehouden om te kijken of daar extra sociale huurwoningen (600-725 extra woningen) gerealiseerd kunnen worden. Tot slot is bij de laatste gemeentelijke Voorjaarsnota opgenomen dat er vanuit de erfpachtconversie 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191).

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 onlangs 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 Bo-Ex

1. In 2021 past Bo-Ex de huursombenadering toe. De jaarlijkse huurverhoging voor de primaire en secundaire doelgroep zal gemiddeld maximaal inflatievolgend zijn
2. Bo-Ex is voornemens een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen binnen de daarvoor geldende regelgeving voor de groep met een huur onder de liberalisatiegrens (€737,146) en een inkomen boven de € 43.574 (prijspeil 2020), maar kan hier van afwijken als de aankomende woningwetwijziging hier aanleiding toe geeft.
De opbrengsten hiervan worden ingezet ten behoeve van investeringen door Bo-Ex in de sociale woningvoorraad.
3. Bij nieuwbouwprojecten wordt telkens per project bekeken en afgestemd met de gemeente Utrecht of deze al dan niet onder de aftoppingsgrenzen wordt gerealiseerd
4. Bo-Ex levert maatwerk voor huishoudens die financieel in de knel komen te zitten via de coulanceregeling.

Inzet gemeente

5. De gemeente blijft zich inzetten voor de preventie van armoede en schulden.
6. De gemeente Utrecht staat voor een ruimhartig en sociaal armoedebelaid, gericht op rondkomen en meedoen. Daarvoor heeft de gemeente een aantal regelingen, waaronder de U-pas, U-polis, Individuele Inkomenstoeslag, bijzondere bijstand, kwijtschelding van lokale belastingen. Daarnaast richt Utrecht zich met de actieagenda Utrechters Schuldenvrij op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden.
7. De gemeente Utrecht realiseert zich dat de verhuurdersheffing zwaar drukt op de financiële draagkracht van de corporaties. De gemeente en Bo-Ex zullen zich daarom ook inzetten om de wetgeving rond de verhuurdersheffing en de ATAD bijgesteld te krijgen.

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

Afspraken

1. In 2021 wordt het Algemeen Sociaal Plan geëvalueerd in samenwerking met de gemeente Utrecht, de STUW-corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen. De uitkomsten en verbeteringen uit de evaluatie worden verwerkt in een actualisatie van het Algemeen Sociaal Plan. Dit Algemeen Sociaal Plan wordt gebruikt als uitgangspunt bij renovatie en sloop nieuwbouw en geeft de rechten en plichten weer van huurders, corporaties en gemeente.
2. Bij planontwikkeling zal Bo-Ex de betreffende bewonerscommissies in een vroeg stadium betrekken.

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 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 natuur inclusief bouwen en tuinenbeleid). De gemeente Utrecht streeft naar een stad die voor iedereen gezond, veilig en toegankelijk is, bij elk weertype dat we in de toekomst verwachten. Naar verwachting ligt er begin 2021 een vastgestelde visie klimaatadaptatie en een nieuwe visie water- en riolering. In die documenten staat beleid over hoe om te gaan met water en droogte (water vasthouden in bodem, stad inrichten op grotere buien) en met hitte (door met groen en schaduw de stad koel houden). Voor nieuwe gebiedsontwikkelingen is het streven om de ambities uit het nieuwe beleid direct te hanteren. Voor de bestaande stad willen we dit in 2050 hebben behaald en grijpen we tot die tijd alle kansen om dat waar te maken. Groen speelt hierin, naast alle andere functies die het heeft, een belangrijke rol. Over de kansen en mogelijkheden op het gebied van groen, klimaatadaptatie en circulariteit (bijvoorbeeld het behoud van groen bij woningoverdracht) hebben in 2020 gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties; dit traject wordt in 2021 voortgezet, met als doel de uitvoering van gerichte samenwerkingsprojecten en het komen tot nadere afspraken. Vanuit het actieplan Utrecht circulair willen we als stad tot 2023 experimenteren en leren met circulair bouwen. Doel is om vanaf 2023 circulair bouwen op te kunnen schalen. De gemeente Utrecht wil daarom tot die tijd samenwerken met corporaties middels experimenten.

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 Bo-Ex

1. Het merendeel van de wooneenheden in het bezit van Bo-Ex heeft energielabel C of beter. De gemiddelde energie index van Bo-Ex komt eind 2021 uit op 1,34 (label B). De focus van Bo-Ex verschuift van het wegwerken van kwaliteitsachterstanden naar verduurzaming op zich met gelijkblijvende of lagere woonlasten.
2. Bo-Ex onderschrijft het gemeentelijk streven dat in 2025 20% van hun woningen is belegd met zonnepanelen. Jaarlijks, zo ook in 2021, rapporteert de corporatie over de voortgang (uitgedrukt als een percentage woningen met zonnepanelen).
3. Bo-Ex onderschrijft de ambitie Overvecht Noord aardgasvrij in 2030 en levert hier met haar bezit, indien aanwezig in de wijk, een bijdrage aan. Bo-Ex neemt deel aan, samen met de andere betrokken partijen, aan het bestuurlijk overleg Overvecht Noord aardgasvrij.
4. Ten aanzien van elektrisch koken volgt Bo-Ex twee sporen binnen de aanpak Overvecht-Noord aardgasvrij. Daarbij is elektrisch koken een standaard onderdeel bij renovaties en mutaties. Daarnaast ontwikkelen zij een goede aanbieding van inductiekoken samen met de partners voor woningen die enkel aardgas gebruiken om te koken (en verder aangesloten zijn op het warmtenet) en in de periode tot 2025 niet overstappen op inductiekoken als onderdeel van een renovatie of bij mutatie.
5. Corporaties en gemeente gaan bovendien samen lobbyen bij het Rijk om aan woningbouwcorporaties de mogelijkheid te bieden om te investeren in

- inductiekoken in ruil voor een maandelijkse bijdrage van de huurder. Die bijdrage is vergelijkbaar aan het vastrecht voor gas.
6. Alle woningen die hieraan voldoen, ontvangen, wanneer bovengenoemde partners daar overeenstemming over hebben een aanbod om de overstap te maken op inductiekoken. Bo-Ex zet zich samen met de partners (andere corporaties, Stedin en gemeente) in om zoveel mogelijk bewoners vrijwillig onder de afgesproken randvoorwaarden over te laten stappen op inductiekoken. Wanneer een minderheid van bewoners niet op het aanbod als hiervoor bedoeld ingaat, zal de gemeente, om te voorkomen dat de verouderde gasleiding vervangen moeten worden, in het uiterste geval de crisis- en herstelwet inzetten, op basis waarvan de corporaties “dringende werkzaamheden” uit kunnen voeren. Daarmee worden onnodige maatschappelijke kosten vermeden.
 7. De nieuwbouw van Bo-Ex is minimaal BENG 1 en aardgasvrij. Daarbij zet Bo-Ex zich verder in om haar nieuwbouw energieneutraal (EPC 0,0) te realiseren.
 8. Bo-Ex renoveert naar minimaal label A en hanteert daarbij het uitgangspunt dat de gemiddelde besparing op energielasten hoger is dan de huurverhoging. Ook zijn de renovatie no-regret richting toekomstige aardgasvrij-plannen.
 9. Om schimmelwoningen te voorkomen is een goed binnenmilieu van belang, evenals het juiste gebruik van de woning en de ventilatiemogelijkheden. Gemeente en corporaties zetten gezamenlijk in voor de juiste toelichting.
 10. Bo-Ex kiest één of twee projecten in 2020/2021, waar één of meerdere circulaire maatregelen worden toegepast, zoals circulair demonteren, ontwerpen/bouwen en toepassen van biobased of hergebruikte materialen. Zo onderzoekt Bo-Ex in welke mate de sloop/nieuwbouw van de Ivoordreef en Reitdiepstraat hiervoor geschikt is.
 11. Er is periodiek overleg (2 maal per jaar) over de vormgeving en voortgang van de samenwerking op de thema's klimaatadaptatief, natuur-inclusief en circulair bouwen,
 12. De Energiebox wordt ook in 2021 aangeboden. In overleg met gemeente Utrecht en andere corporaties wordt uitgewisseld hoe het bereik van de doelgroep efficiënter kan worden ingericht. Bo-Ex hanteert voor 2021 dezelfde aantallen aan te bieden Energieboxen als in 2020 (50). Volgend jaar kijken we gezamenlijk naar de doorontwikkeling van het gedragsaspect van huurders, waaronder de inzet van de energiebox.
 13. Bij VvE-complexen waar Bo-Ex bezit heeft (en gestopt is met uitponen), zal in het geval van een minderheidsbelang de corporatie actief meewerken aan verduurzaming, indien zij van het bestuur daartoe een verzoek krijgen. In VvE's waar de corporatie een meerderheidsbelang heeft (en gestopt is met uitponen), zal de corporatie zelf actief het voortouw nemen tot verduurzaming. Indien daar sprake is van particuliere eigenaren die niet actief mee werken, kan de corporatie een beroep doen op de gemeente Utrecht (voor bemiddeling en begeleiding). Daarmee geldt dat de corporatie ook voor complexen met gespikkeld bezit streeft naar minimaal label B.
 14. Bij tenders vraagt de gemeente Utrecht standaard naar circulaire aspecten in bouwplannen en kent daar punten aan toe.
- Inzet gemeente*
15. Om te komen tot meer duurzame manieren van verwarmen en koken, stelt de gemeente Utrecht een transitievisie warmte op. Dat gebeurt in overleg met partners als vastgoedeigenaren, bewoners (waaronder de huurders), netbeheerders en medeoverheden. Deze visie, die eind 2021 klaar moet zijn, geeft een planning voor een wijk-voor-wijk aanpak en benoemt voor de eerste wijken het meest logische alternatief voor aardgas. Een belangrijke partner in dit proces zijn de woningcorporaties. Onderdeel is

per buurt in kaart brengen welke investeringsplannen corporaties met hun bezit hebben. Om zo aan te sluiten bij de wijkuitvoeringsplannen.

16. Met Bo-Ex gaan we op naar 1 of 2 nieuwe en/of bestaande (pilot)projecten die bijdragen aan de groene ambities in de stad, zoals groenbehoud bij woningmutatie, het bevorderen van openbare binnentuinen, het stimuleren van (groen) zelfbeheer, een bijdrage aan “ommetjes in de buurt”, het (nog meer) toepassen van diervriendelijk bouwen, het opstellen van soortenmanager-plannen, het aanleggen van een “tiny-forest” en het verbeteren verblijfskwaliteit met groen en/of natuurlijk spelen (bij overgang openbaar en corporatie terrein). We kijken naar koppelkansen tussen duurzaamheidsthema's en waar mogelijk en zinvol faciliteert de gemeente Utrecht dit met advies en financiële bijdragen uit het Meerjaren Groenprogramma of andere regelingen zoals Subsidieregeling “Ruimte voor Initiatief, stimuleringsregelingen voor geveltuinen, boomspiegels en zelfbeheer” en de Stimuleringsregeling “Initiatieven Duurzame Ontwikkeling”
17. Met Bo-Ex willen we op zoek naar aanknopingspunten in hun bezit voor concrete (pilot)projecten op het gebied van klimaatadaptatie, om de gemeentelijke ambities en de plannen van de corporaties op elkaar aan te laten sluiten .
18. 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'.
19. In de zomer van 2021 willen we de tot dan toe opgedane kennis samenbrengen en komen tot een gezamenlijke aanpak circulair bouwen. Die aanpak is gespitst op circulair renoveren, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Per projecttype wordt dan een strategie opgesteld. 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. Gemeente Utrecht neemt hierin het voortouw en ondersteunt de corporaties in de samenwerking, kennisdeling en strategievorming. Er is vanuit de gemeente enig budget voor dit traject beschikbaar. 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. 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.

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. Dit gebeurt bijvoorbeeld via een aparte werkgroep (naast corporaties, ook met ontwikkelaars, beleggers en zorg instellingen) in het kader van het Stadsakkoord Wonen. In de nieuwe stedelijke prestatieafspraken (2022 e.v.) gaan we nadere afspraken met de STUW corporaties 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

1. Bo-Ex houdt het aantal nultreden woningen bij wanneer er sprake is van mutatie. Verder onderzoekt Bo-Ex hoe zij het aandeel nul-treden woningen in haar huidige bezit inzichtelijk kan maken.
2. Nieuwbouwappartementen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd. Bo-Ex en de gemeente zetten zich in om het aantal rolstoeltoegankelijke sociale huurwoningen te vergroten in 2021. Dat

doen zij door te kijken welke bestaande vrijkomende woningen rolstoeltoegankelijk (te maken) zijn. Daarnaast worden bij nieuwbouwlocaties geen stedenbouwkundige eisen gesteld, die de toegankelijkheid van de woningen via de voordeur niet belemmeren.

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.

11 Ondertekening

Namens het college van Burgemeester & Wethouders gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, Dhr. K. Diepeveen

.....

Namens Stichting Bo-Ex '91

Mw. M. Eleveld

.....

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