



Studentencomplex Mammoet

Prestatieafspraken 2022~2026

Gemeente Utrecht, SSH, Huurdersvereniging BoKS

Inhoudsopgave

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN</u>	<u>7</u>
<u>4</u>	<u>LEEFBAARHEID</u>	<u>9</u>
<u>5</u>	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	<u>10</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. In 2020 is het Convenant Studentenhuisvesting vastgesteld. Dit zijn vier 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 2022 maken, bouwen hierop voort. Deze afspraken maken inzichtelijk wat de bijdrage van al deze partijen is aan de woonopgaven en -ambities

De opgaven waar corporaties, huurdersorganisaties en gemeente tripartietprestatieafspraken over maken zijn: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en de verduurzaming van de woningvoorraad. Deze opgaven zijn de thema's van de stedelijke prestatieafspraken. De thema's uit de stedelijke prestatieafspraken zijn ook de thema's van de individuele prestatieafspraken.

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. Voorliggende tekst is een herijking van voorgaande afspraken. 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. In de Stuurgroep Huren hebben we 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 SSH is dat “Huurdersvereniging BoKS”.

De STUW-corporaties hebben een allonge op de Stedelijke Prestatieafspraken opgesteld. Deze allonge is als bijlage bij deze set individuele prestatieafspraken opgenomen. De allonge is volgens de STUW corporaties de opmaat naar een mogelijke nieuwe Woonvisie en de nieuwe Stedelijke Prestatieafspraken. Partijen gaan verder met elkaar in gesprek over thema's in de allonge in de aanloop naar de nieuwe Stedelijke Prestatieafspraken.

In het eerste kwartaal van 2021 is -in vervolg op de ontmoeting van eind 2019 - een collegebrede bijeenkomst met het STUW-bestuur georganiseerd. Hier is een aantal portefeuille-overstijgende onderwerpen besproken zoals de afwegingen rond de RSU, duurzaamheid en de voortgang van de meerjarige stedelijke prestatieafspraken. In 2022 zal, na installatie van een nieuw college van burgemeester & wethouders, een vergelijkbare bijeenkomst worden georganiseerd. Bezit sociale huurwoningen

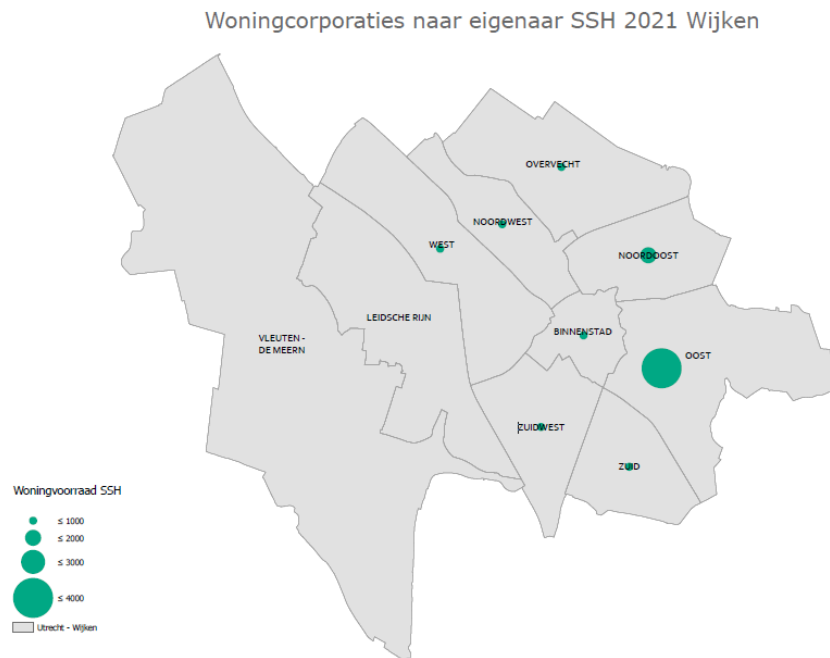
De STUW-corporaties hebben bijna 45 duizend zelfstandige sociale huurwoningen in hun bezit in de gemeente Utrecht. Van alle sociale huurwoningen in Utrecht die in het bezit zijn van een corporatie, is 98% in bezit van de STUW.

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

Woningcorporatie SSH bezit (eigendom en beheer) in totaal 11.690 kamers en woningen in Utrecht. Van deze kamers en woningen is 67% onzelfstandig en 33% zelfstandig en betreft 99% DAEB bezit en 1% niet-DAEB. Het bezit is gelabeld voor verschillende doelgroepen;

- 74% studenten
- 7% short stay studenten
- 12% doorstarters
- 7% wonen op maat en overig

Het bezit bevindt zich voor een groot deel in Oost en Noordoost. Ook heeft SSH bezit in de binnenstad, Zuid en Zuidwest.



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 2021 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, STUW corporaties en de huurdersorganisaties hebben afgesproken om het instrument 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 SSH

1. SSH hanteert een streefhuurbeleid voor de zelfstandige sociale huurwoningen waarbij minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens zit. Alle zelfstandige woningen die SSH zelf toewijst worden aangeboden met een netto huurprijs van maximaal de eerste aftoppingsgrens.
2. SSH hanteert in 2022 een zeer beperkte verkoopstrategie. Eind 2021 is de SSH met Mitros in overeenstemming gekomen tot de verkoop van 42 grotere woningen, die niet geschikt zijn en momenteel ook niet bewoond worden door studenten. Dit zijn nagenoeg de laatste woningen die niet aansluiten bij de doelgroep van de SSH. Mitros blijft deze huurwoningen inzetten voor de doelgroep. In 2022 wordt gekeken naar de aankoop van met name onzelfstandige huisvesting van Mitros, vastgoed dat goed aansluit bij de doelgroep en doelstellingen van de SSH. .
3. In STUW-verband worden via de wijkenstrategie verkoopplannen gedeeld waardoor er beter zicht komt op de stadsbrede en wijkspecifieke gevolgen van verkoop. Hierdoor is betere sturing en onderlinge afstemming mogelijk.
4. De SSH en de gemeente conformeren zich aan de afspraken zoals vastgelegd in het Convenant Studenthuisvesting Utrecht.
5. SSH heeft voor 2022 geen liberalisatie- of sloopplannen voor haar bezit binnen de Gemeente Utrecht.
6. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet op ruiling van grondpositie met een marktpartij, is SSH bereid hierover de gesprekken aan te gaan en neemt haar huurdersvereniging BoKS en de gemeente mee in deze verkenning.

Inzet gemeente

7. De Gemeente Utrecht zal zich, conform de afspraken in het Stadsakkoord Wonen, inzetten om met SSH 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 onderzochten in 2021 samen een dashboard voor sturing op spreiding kwetsbare doelgroepen o.b.v.

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, 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 vergroten van kansen voor huisvesting van kwetsbare en voorrangsdogelgroepen 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. Dit wordt gedaan door het realiseren van locaties voor flex wonen door versneld toevoegen van locaties en het tijdelijk benutten van de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoedgebruik van (leegstaande/leegkomende)

panden voor tijdelijk wonen, de verwerving of tijdelijke aanhuur van vastgoed door corporaties en andere partijen en het optimaliseren van de mogelijkheden van bestaand corporatiebezit. Het gaat hier om woonruimte voor zowel reguliere als kwetsbare woningzoekenden.

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 SSH

1. In het in 2019 afgesloten "Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen" (hierna: PvA) is de bijdrage van de SSH aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen onder de naam 'Goeie Buur' opgenomen: "De SSH ontwikkelt met organisaties in de (residentiële) zorg een methodiek inclusief planning voor de uitstroom en huisvesting van bijzondere jonge doelgroepen (18 tot 27 jaar) en maakt daarvoor samen met de instellingen een plan. De SSH levert jaarlijks gemiddeld 50 (zelfstandige en niet-zelfstandige) wooneenheden aan kwetsbare jongeren met afspraken over door de zorginstellingen te leveren ondersteuning. Huurders stromen na maximaal vijf jaar door naar andere huisvesting (jongerencontract). Hierdoor ontstaat na vijf jaar een voorraad van ca. 250 wooneenheden voor kwetsbare jongvolwassenen, waarvan jaarlijks ca. 50 wooneenheden voor nieuwe verhuring beschikbaar komen".
2. Doel is dat de jongeren in de vijf jaar dat ze bij SSH een woonruimte huren optimale omstandigheden en ondersteuning krijgen om zich te ontwikkelen, maatschappelijk te integreren en skills op te bouwen voor een succesvol zelfstandig leven. Met de invulling van 'Goeie Buur' vervallen de bestaande

afspraken rondom de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De SSH doet wat nodig is om deze kwetsbare jongeren een thuis te bieden. Dit kan betekenen dat afhankelijk van de vraag het aantal van 50 minder of meer kan zijn per jaar. Naar aanleiding van de resultaten uit het onderzoek van Companen “huisvesting kwetsbare jongeren en jong volwassenen” (sept. 2021) gaan partijen in 2022 in gesprek over de verruiming van het aanbod voor huisvesting (kwetsbare) jongvolwassenen. De STUW heeft 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. Bij een stijging van de opgave wordt met elkaar bekeken wat realistisch is en wat elke partij hieraan kan bijdragen, inclusief gemeente. De gemeente neemt in 2022 het initiatief om met de STUW in gesprek te gaan over mogelijke verbeteringen in de verdelingssystematiek tussen de corporaties.

De SSH heeft in 2020 met de andere STUW partijen de volgende afspraken gemaakt ten aanzien van de huisvesting van statushouders:

- De STUW partners nemen de opgave van de te huisvesten statushouders van de SSH over;
- Als de andere STUW partijen geen passend bezit hebben voor een jonge statushouder, kijkt de SSH of zij deze kan huisvesten;
- Bij een stijging van de opgave bekijken we gezamenlijk hoe om te gaan met de opgave.

De bijdrage die de SSH eventueel levert bij de huisvesting richt zich op de jonge statushouders. De SSH ziet deze jonge statushouders als een kwetsbare jongere, gelijk aan de jongeren die uitstromen uit MOBW. Voor de SSH geldt dat de plaatsing van jonge statushouders gebeurt conform de werkwijze van Goeie Buur, passend is bij het vastgoed (1-persoons woonruimte). Hierbij is het doel om de statushouder een goede en

passende woonruimte te bieden, passend binnen de omstandigheden van het woongebouw/buurt en met de benodigde professionele en sociale begeleiding. Het maken en vastleggen van afspraken met de begeleidende partijen is onderdeel van en randvoorwaardelijk aan de plaatsing van de jonge statushouders.

3. In overleg met huurdersvereniging BoKS en de gemeente Utrecht experimenteert SSH in 2022 met andere manieren van het huisvesten van internationale voltijd studenten. Doel is om de kansen van internationale studenten te verhogen om reguliere woonruimte te vinden in Utrecht. Dit doel en de concrete inzet hierop is ook vastgelegd in het convenant studentenhuisvesting. De SSH betreft BoKS bij het opzetten en evalueren van dergelijke pilots.

Inzet gemeente

4. We verwachten in 2021/2022 een groter aantal te huisvesten statushouders als gevolg van het wegwerken van achterstanden bij de IND, de stagnatie van doorstroom als gevolg van corona en de crisis in Afghanistan. De gemeente neemt het voortouw in het gezamenlijk gesprek over aanvullende interventies, denk aan de oprichting van de externe Taskforce versneld toevoegen tijdelijke woonruimte. Het is van groot belang om de balans tussen doelgroepen te bewaren. Het gaat op stedelijk niveau om uitstroom MO/BW (385 plus 50 jongvolwassenen) en een toenemend aantal statushouders. Hierbij kijkt de gemeente ook naar de inzet van ander bestaand vastgoed, zoals leegstaand of leegkomend gemeentelijk vastgoed en naar bestaand vastgoed van marktpartijen, zoals beleggers en ontwikkelaars aangesloten bij Stadsakkoord wonen en/of DNU. De taakstelling huisvesting statushouders voor 2022, eerste helft, is door het Ministerie van J&V berekend voor de gemeente Utrecht op 203 personen (plus de verwachte achterstand uit 2021 van 180-200 personen).

Opgeteld betreft de taakstelling voor de eerste helft van 2022 383 – 403 statushouders waarvoor sociale huisvesting nodig is. Dit volume wordt momenteel verdeeld onder de STUW-corporaties naar rato van het aantal wooneenheden per corporatie.

5. De gemeente organiseert de Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte om voor de periode tot eind 2025 extra inzet te plegen om met partners het woningaanbod te vergroten door versneld 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 versneld 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. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
6. Conform Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen 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.
7. De gemeente draagt actief bij aan het vraagstuk over het huisvesten van internationale diplomastudenten in de reguliere voorraad. De gemeente denkt en werkt mee aan slimme en nieuwe manieren om huisvesting voor exchange studenten te realiseren om tijdelijke pieken op te kunnen vangen.

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 waarschijnlijk 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 SSH

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert SSH met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen om deze schoon, heel, veilig én gezellig te houden. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteed die passen binnen de wettelijke kaders.
2. Waar mogelijk zoeken SSH en de gemeente de samenwerking en integraliteit in aanpak, zodat de leefbaarheid 'binnen' en 'buiten' een

complex gelijktijdig worden aangepakt. De door de gemeente ontwikkelde leefbaarheidsmonitor kan hiervoor worden benut.

Inzet gemeente

3. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en spant zich hier ook in 2022 voor in. De gemeente reageert adequaat op signalen van studenten.
4. Via het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurtteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis werken we samen bij de aanpak van woonproblematiek. 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 overlastgevend gezinnen.

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 groeit met de groei van de stad. In het Meerjaren Programma 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. In 2040 bedraagt de omvang van de kernvoorraad tenminste 70% van de sociale voorraad

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:

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

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 SSH

1. In totaal heeft 85% van de zelfstandige eenheden van SSH een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens. Hiermee hanteert SSH conform de Woonvisie (ruimschoots) een voorraadbeleid waarbij tenminste 70% van de sociale woningvoorraad in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.
2. In de periode 2022 - 2026 groeit de sociale woningvoorraad van de SSH met ruim 1.600 woningen (zelfstandig en onzelfstandig). Tot en met 2026 worden de Kwekerij fase 2 (244), de Kwekerij fase 3 (201), de Kwekerij fase 4 (56) High five (900) en Opaalweg (200) opgeleverd. Voor de Kwekerij fase 4 zijn SSH en gemeente in gesprek over de mogelijkheden van verdere uitbreiding op deze locatie. Momenteel wordt er ook gewerkt

aan een startdocument voor de herstructurering van IBB, waar door verdichting potentieel circa 700 eenheden worden toegevoegd.

3. SSH en de gemeente blijven zich inspannen voor de realisatie van onzelfstandige eenheden. De onzelfstandige voorraad omvat tenminste 630 van de bovengenoemde voorraadgroei van 1.945 sociale huurwoningen. De SSH zal, daar waar mogelijk, het aandeel onzelfstandige woningen in plannen vergroten.
4. De corporaties handelen conform de regionale huisvestingsverordening (en het lokale deel) voor wat betreft het percentage van alle vrijgekomen woningen dat via loting wordt verdeeld. De verordening en daarmee het percentage rond loting wordt vastgesteld door de Utrechtse gemeenteraad.
5. De gemeente is, samen met andere partners van het landelijk overleg studentenhuisvesting, in overleg met het Rijk om te bekijken welke maatregelen kansrijk zijn om het realiseren van onzelfstandige studentenhuisvesting te stimuleren. Huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden is één van die maatregelen.
6. De gemeente, SSH en andere partners zullen zich gedurende de periode dat het convenant studentenhuisvesting loopt, inzetten voor de start bouw van nog eens 2.000 structurele studenteneenheden bovenop de bestaande planvoorraad van ongeveer 3.500 studenteneenheden (inclusief 400 tijdelijke eenheden). 'Hiermee beogen partijen om het verwachte tekort in 2025 van 9.000 eenheden te halveren. Daarbij hanteren partijen een netto berekening (dus gerealiseerde aantallen met aftrek van verlopen eenheden (sloopcomplexen en tijdelijke eenheden).'

Inzet gemeente

7. Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is SSH vanaf 2022 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. SSH is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven.

De Gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen. Dit doet zij met behulp van meervoudig sturen.

8. De gemeente maakt minimaal 2 keer per jaar een inventarisatie van mogelijkheden voor het realiseren van permanente of tijdelijke studentenhuisvesting door transformatie, nieuwe locaties of gemeentelijk vastgoed. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar de mogelijkheden van het realiseren van (tijdelijke) studentenhuisvesting aan de Livingstoonlaan en in de driehoek van de spoorlijnen bij Lunetten.
9. Binnen het gemeentelijk beleid bestaat onduidelijkheid over de definitie van sociale woningbouw. Zelfstandige woningen vallen binnen de 35% sociaal, onzelfstandige kamers worden daarin niet meegerekend. Dit levert onnodige onduidelijkheid en discussie op bij planontwikkeling. In 2022 maken de gemeente, Boks en de SSH afspraken over de definitie van studentenhuisvesting binnen het gemeentelijk beleid.
10. Om doorstroming op de sociale woningmarkt in de gemeente Utrecht te bevorderen spreken de gemeente, BoKS en de SSH af dat de SSH in een experiment in 2021-2022 maximaal 150 van hun vrijkomende starterswoningen (de zogenaamde Woningnet woningen) met voorrang mag aanbieden aan doorstarters tot 28 jaar die een onzelfstandige STUW woning achterlaten. Dit gaat om ongeveer de helft van het aantal hierboven genoemde woningnetwoningen. Deze doorstarters krijgen een tijdelijk contract (jongerencontract) van vijf jaar. Dit geeft de doorstarter de tijd om studieschuld weg te werken, carrière te maken, inkomsten of vermogen op te bouwen en (als back-up) wachttijd bij Woningnet op te bouwen, waardoor de doorstarter in staat is om na vijf jaar de reguliere woningmarkt te betreden. Voor de zomer van 2022 wordt het experiment geëvalueerd en wordt samen met BoKS en de gemeente bekeken hoe gevolg gegeven kan worden aan het experiment.
11. Per vastgoedproject 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. Het op tempo realiseren van voldoende betaalbare en goede studentenhuisvesting (conform Bouwbesluit) heeft prioriteit nummer één. 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.

12. In 2020 is het uitgiftebeleid 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 hiervoor direct naar de STUW te kijken.
13. 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.

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. Zolang er geen nieuw Sociaal Huurakkoord is afgesloten blijven de STUW-corporaties het bestaande akkoord hanteren. 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 2022

Afspraken

Inzet SSH

1. SSH hanteert een coulancebeleid bij betalingsproblemen en huisuitzettingen. Zij sluit aan bij de landelijke afspraken van Aedes.
2. Ook in 2022 hanteert SSH een gematigd huurbeleid waarbij de huurstijging bij zittende huurders maximaal gemiddeld inflatievolgend is, voor zowel zelfstandige als onzelfstandige sociale eenheden. Dit is conform het Sociaal Huurakkoord.
Om doorstroming te bevorderen voert de SSH een inkomensafhankelijke huurverhoging door voor die huishoudens met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning. De extra inkomsten uit deze inkomensafhankelijke huurverhoging vallen buiten de huursom en de opbrengsten daaruit zullen gebruikt worden voor investeringen. De inkomensafhankelijke huurverhogingen zullen in overleg met Boks worden doorgevoerd.
3. In het Sociaal Huurakkoord is vastgelegd dat de huurstijging als gevolg van huurharmonisatie bij mutatie buiten de huursom valt.

4. SSH geeft een tijdelijke korting op de huren van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tot de kwaliteitskortingsgrens. In de eerste maand dat de bewoner 23 jaar is geworden, vervalt deze tijdelijke korting en betaalt de bewoner de gehele huurprijs van de woning.
5. SSH streeft naar het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare studentenwoningen onder de van toepassing zijnde grenzen (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens) zodat de zelfstandige woningen voor de doelgroep betaalbaar zijn. Dit is ook in het convenant Studentenhuisvesting bekrachtigd.
6. Bij nieuwbouwprojecten wordt per project bekeken en afgestemd met de Gemeente Utrecht wat de verhouding is tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes in een complex.

Inzet gemeente

7. 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, kwijschelding van lokale belastingen. Daarnaast richt Utrecht zich met de [actieagenda Utrechters Schuldenvrij](#) op het voorkomen, vroegtijdig opsporen en duurzaam oplossen van schulden.
8. De gemeente Utrecht realiseert zich dat de verhuurdersheffing zwaar drukt op de financiële draagkracht van enkele STUW corporaties. Corporaties en gemeente brengen dit afzonderlijk van elkaar, en waar kan gezamenlijk, onder de aandacht van het ministerie.

7 Huurdersparticipatie

Om aan de opgaven van de stad te werken is een goede huurdersparticipatie van essentieel belang. Er is een Algemeen Sociaal Plan die de rechten en plichten van huurders in Utrecht regelt 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:

- Wijze waarop huurdersparticipatie vorm krijgt bij SSH

Afspraken

Inzet SSH en BoKS

1. SSH ondersteunt woonbesturen in hun taak om huurders een stem te geven in het beheer van hun complex. Daarom stelt SSH een budget ter beschikking voor bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreert SSH in overleg met BoKS de beste voorstellen van huurders.
2. Samen met huurdersorganisatie BoKS werkt SSH ook in 2022 aan prettig en betaalbaar wonen voor studenten bij SSH. Maandelijks zijn beide partijen met elkaar in gesprek over onderwerpen die huurders van SSH en Jebber raken. Op die manier leveren beide partijen een belangrijke bijdrage aan de eerste stappen in het zelfstandige leven van studenten.
3. Naast de formele participatievormen zoals BoKS en de woonbesturen, betreft SSH ook in 2022 studenten bij haar dienstverlening. Hierbij kan gedacht worden aan stageopdrachten en maatjesprojecten zoals bij 'Goeie Buur'.
4. In 2021 is het Algemeen Sociaal Plan door de gemeente, de STUW-corporaties en de huurdersorganisaties geëvalueerd waaronder ook BoKS.

De inhoudelijke en procesmatige aanbevelingen die hier uit voort zijn gekomen zijn in 2022 door partijen geïmplementeerd en worden toegepast

5. De inhoudelijke aanbevelingen zijn in 2022 verwerkt in het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan (ASP)
6. In 2022 wordt bekeken in hoeverre de digitale publieksversie van het ASP communicatief duidelijker en eenvoudiger kan.
7. Voor de procesmatige aanbevelingen wordt binnen de STUW-corporaties een netwerk van sociaal projectconsulenten opgezet waarin deze aanbevelingen worden geagendeerd.
8. Corporaties, gemeente, huurdersorganisaties en STUW zorgen er voor dat het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan goed te vinden is op hun websites. Daarbij worden ook steeds de actuele financiële vergoedingen aangegeven.
9. Bij planontwikkeling zal SSH de betreffende bewonersvertegenwoordiging in een vroeg stadium betrekken.
10. Binnen de gemeentelijke organisatie wordt in 2022 extra bekendheid gegeven aan het Utrechts Participatieprotocol inclusief Algemeen Sociaal Plan om zoveel mogelijk medewerkers hiervan op de hoogte te laten zijn.
11. De gemeente betreft de aanbevelingen die uit de evaluatie van het ASP naar voren zijn gekomen bij de actualisatie van de lokale beleidsregels uit de Huisvestingsverordening.

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving, biedt CO2-winst en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid omvat meerdere onderdelen. Het betreft de energietransitie over de route naar een klimaatneutrale stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2-reductie. Tussen gemeente en woningcorporaties zijn de afgelopen jaren al uitvoerige afspraken gemaakt op dit gebied. Zoals over zon op dak, de Transitievisie warmte en labels (energie-index).

Daarnaast gaat het bij duurzaamheid ook over onderwerpen als circulariteit, klimaatadaptatie en groen (zoals natuurinclusief bouwen, hittestress en tuinenbeleid). 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)
- Aardgasvrij en de warmtetransitie
- CO2-besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen inclusief methode/initiatieven
- Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en groen

Afspraken

Inzet SSH

1. De voorraad van SSH is in 2020 al gemiddeld label B en is hiermee in lijn met de eerder gemaakte stedelijke prestatieafpraak (energie-index kleiner of gelijk aan 1,20). Dit systeem van labels en indexen is vervangen voor een systeem van verbruik (in Kwu per m²), geldend voor alle nieuw te

labelen woningen. In 2022 maken we samen afspraken over een volgend ijkpunt. Daarbij nemen we de richtlijnen vanuit het Rijk als uitgangspunt.

2. Bij nieuwbouw hanteert SSH de norm BENG 1 en aardgasvrij. SSH zet zich, indien haalbaar, verder in om haar nieuwbouw energieneutraal (EPC 0,0) te realiseren.
3. In 2022 brengt de SSH zonnepanelen in combinatie met een batterij aan bij vier gebouwen. Daarnaast werkt de SSH in 2022 aan een zonnepanelenprogramma. Bij oplevering van nieuwe complexen wordt bekeken op welke manier het gebouw passend duurzaam gemaakt kan worden met als doel het verminderen van CO₂ uitstoot.
4. SSH heeft de doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn. De SSH heeft haar duurzaamheidsstrategie in 2021 herijkt. Een onderzoek naar de verduurzaming van de bestaande portefeuille wordt eind 2021 afgerond. Aan de hand van deze uitkomsten maakt de SSH in 2022 een concreet programma voor de verduurzaming van haar panden.
5. De SSH gebruikt de CO₂-monitor die ontwikkeld is met Atriensis om de CO₂ uitstoot van haar bezit te kunnen berekenen. Doel is om elk jaar de CO₂-uitstoot te berekenen.
6. SSH werkt actief mee met het vervolg op de transitievisie warmte: de in 2021 aan te wijzen buurten waar gestart wordt met een wijkuitvoeringsplan. De gemeente neemt daarin het voortouw en de corporaties participeren in de projectgroepen en dragen bij aan het onderzoek naar wat nodig is voor de corporaties om mee te kunnen doen (in deze aanpak/transitie naar een aardgasvrije wijk).
7. De Energiebox wordt ook in 2022 aangeboden. In overleg met gemeente Utrecht en andere corporaties wordt uitgewisseld hoe het bereik van de doelgroep efficiënter kan worden ingericht. De SSH hanteert voor 2022 dezelfde aantallen aan te bieden Energieboxen als in 2021; namelijk 32.
8. In 2019 is SSH gestart met een pilot rondom verduurzaming van het studentencomplex Tuindorp West Complex (TWC). Het betreft een

monumentaal pand dat aan de hand van nieuwe technieken deels wordt verduurzaamd. Er worden drie scenario's getest bij drie studentenhuizen, die variëren van infraroodverwarming tot het aanbrengen van isolerende coatings. Doel is verduurzamen naar het niveau van klimaatneutraal. Het meten van de effecten van de maatregelen heeft plaatsgevonden tot juli 2021. Eind 2021 worden de maatregelen geëvalueerd en wordt gekeken welke vervolgstappen genomen worden.

9. SSH kiest één of twee projecten in 2021/2022, waar één of meerdere circulaire maatregelen worden toegepast, zoals circulair demonteren, ontwerpen/bouwen en toepassen van biobased of hergebruikte materialen.
10. De SSH biedt haar huurders via het Huurdersinitiatievenfonds de mogelijkheid om met financiële ondersteuning van de SSH de gemeenschappelijke buitenruimten te vergroenen, met oog voor biodiversiteit en klimaatadaptieve keuzes. De SSH en BoKS brengen het Huurdersinitiatievenfonds actief bij de huurders onder de aandacht. De SSH staat open voor initiatieven vanuit haar huurders op het gebied van groen, biodiversiteit en klimaatadaptieve keuzes en wijst op de mogelijkheden die vanuit de gemeente geboden worden.
11. Corporaties hanteren in hun eigen groenbeheer het principe 'groen, tenzij'. Inzet van de corporaties is groen zoveel mogelijk te behouden rondom de complexen. Corporaties behouden de ruimte om groen te verwijderen als er sprake is van grote overlast en/of gevaarlijke situaties waar de corporaties aansprakelijk voor kunnen zijn.
12. 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.

13. 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. Voor iedere corporatie hebben we bekeken of er de komende 5 jaar sprake is van een match qua locatie met hun renovatie/nieuwbouwplanning en de gemeentelijke planning van rioleringswerkzaamheden. Voor SSH is voor de komende jaren geen match gevonden. We gaan nog kijken naar de planning voor volgende jaren om te bezien of planningen op elkaar aangepast kunnen worden.

Inzet gemeente

14. Met de SSH gaat de gemeente op zoek 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 soortenmanagement-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”.

15. Met de SSH 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. De gemeente Utrecht kan de projecten van SSH ondersteunen met kennis en expertise, maar ook vanuit het initiatievenfonds en Subsidie groene daken.
16. 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 gesplitst 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. Bij gronduitgifte via selectiebeleid vraagt de gemeente Utrecht standaard naar circulaire aspecten in bouwplannen en kent daar punten aan toe

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.) maken 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 SSH

1. SSH past maatwerk toe als het gaat om de huisvesting van studenten met een fysieke beperking. Per individueel geval wordt er (samen met de onderwijsinstellingen) een woning op maat gezocht. Daarnaast onderzoekt de SSH of de bestaande voorraad voldoende toegankelijk is voor mensen

met een fysieke beperking en of de toegankelijkheid met kleine ingrepen te verbeteren is. Dit onderzoek gebeurt op verzoek van een student bij een specifiek pand en betreft daarmee maatwerk.

2. SSH zet zich in om de positie van studenten/jongeren met een functiebeperking op de kamermarkt te verbeteren door het verbeteren van de informatievoorziening over de huisvestingsmogelijkheden voor studenten met een functiebeperking en ondersteuning in het zoek- en toewijzingsproces.
3. SSH zorgt ervoor dat een deel van de nieuwbouwwoningen woonbaar (dan wel eenvoudig aan te passen) zijn voor mensen in een rolstoel of rollator. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten. Voor verbouw en grootschalige renovatie geldt deze ambitie als vertrekpunt. Per project wordt gekeken hoe de toegankelijkheid van woningen zo optimaal mogelijk kan worden gemaakt voor mensen met een fysieke beperking, rekening houdend met de vraag naar deze woningen en de haalbaarheid van het project.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

1. De Gemeente Utrecht en SSH besluiten om gebruik te maken van de mogelijkheid om gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst bij de WSW-borging (hoogte maximaal bedrag) aan te gaan.

11 Ondertekening

Namens het college van Burgemeester & Wethouders gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, Dhr. K. Diepeveen

Namens Stichting SSH

Dhr. R. Donninger

Namens Huurdersvereniging BoKS

Mvr. L. de Waal

