



Motie: Concrete afspraken met woningcorporaties over leefbare wijken

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 14 november 2024, ter bespreking van de Raadsbrief 'Uitwerking afspraken Stop de Verkoop van sociale huurwoningen 2024' d.d. 2 juli 2024 met kenmerk 12510251.

Constaterende dat:

1. Het college afspraken heeft gemaakt met de woningcorporaties in Utrecht (oktober 2023) om in de periode 2024-26 geen sociale huurwoningen meer te verkopen; uitgezonderd enkele zogenoemde 'exoten'.
2. In het verlengde daarvan Ortec Finance onderzoek heeft gedaan (april 2024) naar de financiële positie en investeringsruimte van woningcorporaties.
3. Hieruit blijkt dat zij op dit moment financieel kerngezond zijn en er ook met een 'Stop de Verkoop' niet één woningcorporatie is die in het rood zakt; omdat ze altijd nog (ruim) binnen alle financiële grenzen van de betreffende toezichthoudende instanties blijven, zijnde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
4. De enige uitzondering hierop mogelijk Portaal is die dreigt vast te lopen op de WSW-grenzen voor 'maximaal schuldvolume', maar dit niet waarschijnlijk is omdat op dit moment het gesprek loopt over het verhogen van die grenzen.
5. De Woningwet (2015) nadrukkelijk aangeeft dat woningcorporaties een taak hebben op het gebied van leefbaarheid (zie bijlage A).
6. In de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties (oktober 2023) over deze leefbaarheid wel een paragraaf is opgenomen met goede intenties en activiteiten maar nog zonder meetbare en financiële doelen (bijlage B).

Overwegende dat:

1. Het goede gesprek over 'Stop de Verkoop' laat zien dat het beter is om niet alleen op een enkel onderdeel maar juist over de volle breedte in beeld te brengen wat ieders bijdrage (van zowel woningcorporaties als ook gemeente) is in het realiseren van meer sociale huur, verduurzamen van huurwoningen en leefbare wijken.

2. De Ortec Finance rapportage (april 2024) duidelijk maakt dat er financiële ruimte is bij de Utrechtse woningcorporaties om passend te investeren in leefbare wijken.
3. De prestatieafspraken met de woningcorporaties jaarlijks worden geëvalueerd en waar nodig herzien of aangevuld.
4. De voorliggende prestatieafspraken op de meeste onderdelen zijn voorzien van meetbare en soms ook financiële doelen, maar dat ontbreekt als het gaat over leefbare wijken en wat gemeente en woningcorporaties daarin gezamenlijk doen.
5. Het goed is om bij de eerstvolgende herziening van de prestatieafspraken gezamenlijk de paragraaf over de leefbare wijken aan te vullen met concrete meetbare en financiële doelen.
6. Als indicator voor een billijke inspanning op leefbaarheid de destijds (2015) afgesproken inzet van ca. € 100 per sociale huurwoning een belangrijke leidraad is en deze nu geïndexeerd zou uitkomen op ca. € 125 per woning.
7. Dit omgerekend naar het totaal aan sociale huurwoningen in Utrecht, zijnde ca. 45,000 (2024), betekent dat ca. € 5,5 miljoen door woningcorporaties kan worden ingezet.

Draagt het college op:

1. In het kader van de prestatieafspraken met woningcorporaties na te gaan welke meetbare en financiële afspraken gemaakt kunnen worden over de inzet op leefbare wijken,
2. Hierover de gemeenteraad uiterlijk Q4 2025 te informeren.

Ingediend door:

- Gert Dijkstra, EenUtrecht

BIJLAGE A

Wettelijke taken woningcorporaties op leefbaarheid

De **Woningwet 2015** legt de wettelijke taak van woningcorporaties vast, waarbij ook specifieke bepalingen zijn opgenomen over hun rol op het gebied van **leefbaarheid**. Hoewel de primaire taak van woningcorporaties het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen is, dienen zij ook (onder voorwaarden) bij te dragen aan de leefbaarheid van buurten en wijken waar hun woningen zich bevinden, zijnde:

1. **Leefbaarheid bevorderen in kwetsbare wijken:**
Woningcorporaties dragen bij aan het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken waar zij sociale huurwoningen beheren, zolang deze inzet bijdraagt aan de woon- en leefomstandigheden van de bewoners.
2. **Kleine investeringen in de directe woonomgeving:**
Corporaties mogen kleinschalige investeringen doen in de directe woonomgeving van hun huurders, zoals het aanleggen of verbeteren van groenvoorzieningen, speeltuinen, verlichting of bankjes. Altijd gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.
3. **Samenwerking met andere partijen:**
De Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties bij hun inspanningen op het gebied van leefbaarheid moeten samenwerken met gemeenten, bewoners en andere partijen zoals welzijnsorganisaties en politie. Dit wordt vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeente, inclusief afspraken over leefbaarheid.
4. **Strikte beperking van commercieel vastgoed en activiteiten:**
Woningcorporaties mogen alleen in beperkte mate investeren in niet-woongerelateerde vastgoedprojecten (zoals winkels of scholen), en dan alleen als die projecten bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk.
Investeringen in commercieel vastgoed zijn strikt gereguleerd om ervoor te zorgen dat woningcorporaties zich primair richten op hun kerntaak: het aanbieden van sociale huurwoningen.
5. **Maximale financiële ruimte:**
De financiële ruimte die woningcorporaties mogen gebruiken voor leefbaarheidsprojecten is beperkt. Zij mogen een relatief klein deel van hun middelen inzetten voor leefbaarheidsinitiatieven, zodat de focus blijft op de primaire taak van het bouwen en beheren van sociale huurwoningen.
Corporaties worden daarom aangemoedigd om vooral samen te werken met andere partijen om leefbaarheidsprojecten te realiseren. Bij de start van de Woningwet in 2015 was deze bijdrage vastgelegd op circa € 100 per sociale huurwoning en dat is geïndexeerd naar 2024 nu ongeveer € 125 per woning.

BIJLAGE B

Afspraken over leefbaarheid 2023-26

In de samenwerkingsafspraken 2023 tot en met 2026 van de gemeente met alle Utrechtse STUW-woningcorporaties en Huurdersorganisaties (d.d. 26 oktober 2023 is op pagina 20 de volgende tekst opgenomen over leefbaarheid (en wijkaanpak):

“Utrecht werkt aan leefbare en veilige wijken voor een brede groep inwoners. De komende vierjaarsperiode continueren partijen hun nauwe samenwerking aan de opgaven in de wijken. Gebiedsgericht kijken en handelen is hierbij het uitgangspunt. Dat gebeurt via het voortzetten van de bestaande wijkaanpak ‘Samen voor Overvecht’, en een verbreding van deze aanpak naar een drietal andere wijken. Vanuit een gedeelde visie op wat er nodig is in een wijk wordt een buurtagenda gemaakt met daarin een samenhangende aanpak op wonen, leefbaarheid, sociale inzet, veiligheid, openbare ruimte, voorzieningen, economie en mobiliteit. Het gaat dus om een integrale gebiedsgerichte aanpak waarin fysieke en sociale activiteiten samengaan, in combinatie met een persoonsgerichte aanpak gericht op participatie, werk en inkomen.”