

30 juni 2021

Allonge Stedelijke Prestatieafspraken 2020-2022

Inleiding

Tijdens het uitvoering geven aan de lopende Stedelijke Prestatieafspraken hebben de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW), de Utrechtse huurdersorganisaties en de gemeente Utrecht zich gerealiseerd dat de ontwikkelingen rond de gezamenlijke opgaven niet stilstaan en er reden is om tussentijds enkele constatering te doen en enkele afspraken toe te voegen.

Specifiek is namelijk aandacht vereist voor het aantal reguliere sociale huurwoningen gebouwd door woningcorporaties. In het meest recente productieoverzicht zien we dat het aantal opleveringen de komende jaren achterblijft bij de ambitie zoals wij die op basis van het huidige beleid hanteren (zie onderstaande tabel). Bij deze tabel dient verder benadrukt te worden dat door vervanging en verdichting de netto groei van het aantal woningen lager is dan de bouwproductie alleen.

Tabel: Verwacht aantal opleveringen 'regulier sociaal' door woningcorporaties

Jaar oplevering	Aantal woningen	Verv/dicht	Netto groei	Ambitie per jaar
2022	679	58	621	1.000
2023	491	62	429	1.000
2024	685	354	331	1.000
2025	1.446	659	787	1.000
Gemiddeld per jaar	825	283	542	1.000

Bron: Productieoverzicht gemeente Utrecht, sociaal en studenten, 6 juni 2021

Constateringen

De tabel is aanleiding voor de volgende constatering.

Ambitie

Een duidelijke ambitie is gewenst voor het aantal reguliere sociale huurwoningen dat de STUW-corporaties bouwen per jaar. In het Convenant Studentenhuisvesting van 19 mei 2020 is al een duidelijke ambitie voor de sociale studentenhuisvesting afgesproken. Een duidelijke ambitie voor de reguliere sociale huur ontbreekt echter. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en in de Woonvisie (Utrecht beter in balans) wordt een bouwproductie van 3.000 woningen per jaar geambieerd waarvan 35% sociaal. De bouw van zodanig veel woningen dat de STUW-voorraad netto groeit met 1.000 reguliere sociale huurwoningen per jaar is een ambitie die de woningcorporaties waar kunnen maken bij voldoende locaties.

We hebben deze ambitie omdat ons gezamenlijke doel is om een aanvaardbare zoektijd voor sociale huurwoningen te bewerkstelligen.

Locaties

Duidelijkheid is gewenst over de locaties waar de woningcorporaties de netto 1.000 reguliere sociale huurwoningen per jaar kunnen toevoegen. Corporaties en gemeente willen samen kijken naar bouwlocaties waar de woningcorporaties de komende tien jaar kunnen bouwen en die resulteren in een continue bouwstroom van netto 1.000 reguliere sociale huurwoningen per jaar. De programmering van reguliere sociale huurwoningen bij de bouwlocaties in een continue bouwstroom maakt schaalvoordelen mogelijk zoals een hoger bouwtempo en het beperken van de bouwkosten.

Overcapaciteit

De vertragingen bij de ontwikkeling van diverse binnenstedelijke bouwlocaties zijn zorgelijk. Het is een reëel risico dat het aantal opleveringen per jaar lager zal uitvallen dan we – in ons optimisme - verwachten. Gewenst is dan ook 30% overcapaciteit in de planvorming om vertragingen op te vangen en de netto groei met 1.000 sociale huurwoningen te waarborgen.

Monitoring

Ook is een duidelijke monitoring nodig. Niet alleen van de verwachte opleveringen, maar juist ook van belangrijke besluitvormingsmomenten in een vroeg stadium. Als de corporaties en de gemeente ieder jaar in staat zijn om voldoende bouwprojecten op te starten en vervolgens te ontwerpen, is de kans des te groter dat deze woningen ook worden gebouwd. Daarnaast is het beter mogelijk om bij te sturen als we in een vroeg stadium al vertragingen ontdekken in de besluitvorming. De monitoring verloopt concreet langs de volgende lijnen:

- Initiatieffase: zijn jaarlijks voor netto 1.000 sociale huurwoningen projecten opgestart en goedgekeurd door de gemeente?
- Ontwerpfase: zijn jaarlijks voor 1.000 sociale huurwoningen bouwplannen goedgekeurd door de gemeente?
- Oplevering: zijn jaarlijks 1.000 sociale huurwoningen daadwerkelijk opgeleverd?

Afspraken

Naar aanleiding van bovenstaande constatering zijn de volgende afspraken gemaakt.

1. De drie partijen, gemeente, huurdersorganisaties en STUW, hanteren als ambitie dat er ten minste netto 1.000 reguliere sociale huurwoningen per jaar door woningcorporaties worden toegevoegd. De corporaties richten hun organisaties daarop in en rekenen in hun begrotingen de nieuwbouwopgave in.
2. Inzicht in de productie en planning: de gemeente geeft aan de corporaties jaarlijks inzicht in de gemeentelijke locaties die kunnen worden ingezet en wanneer deze beschikbaar komen. Zo worden de vragen beantwoord aan welke locaties het komende jaar wordt gewerkt en wanneer nieuwe woningen worden toegevoegd, om daar het gewenste aandeel en de snelheid van toevoeging van sociale huur te waarborgen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen sociale huur regulier en sociale studentenhuysvesting in exploitatie bij corporaties enerzijds (duurzaam sociaal*) en sociale huur regulier en sociale studentenhuysvesting in exploitatie bij marktpartijen anderzijds. Voor de definitie van sociale studentenhuysvesting wordt aangesloten bij het Convenant Studentenhuysvesting:

- a. onzelfstandige studentenhuisvesting met een huur die is vastgesteld conform het woningwaarderingssysteem (WWS);
 - b. zelfstandige huisvesting met een huur die is vastgesteld conform het WWS. Daarnaast moeten de huren liggen onder de eerste aftoppingsgrens en bij voorkeur onder de kwaliteitskortingsgrens, zodat jongeren onder de 23 jaar ook in aanmerking komen voor huurtoeslag;
 - c. de onzelfstandige en zelfstandige studentenhuisvesting dient minimaal 20 jaar tegen deze condities geëxploiteerd te worden;
 - d. bij de kwaliteit van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid van het wonen, waarbij wordt gestuurd op het zo laag mogelijk houden van de huurprijs; servicekosten voldoen aan de wettelijke eisen.
- * Duurzaam sociaal zijn woningen die via WoningNet worden aangeboden, ontstaan voor bijzondere doelgroepen en onderwerp zijn van prestatieafspraken.*
3. Alle duurzame sociale huurprojecten in de gemeente worden gerealiseerd door de STUW-corporaties, tenzij zij dit niet wensen.
 4. Indien de ambitie om minimaal 35% te realiseren aan sociale huur op een nieuwbouwlocatie niet slaagt, biedt de gemeente navenante compensatie aan op een andere locatie. Dit blijkt dan uit de overzichten die bij de prestatieafspraken worden gevoegd en de overzichten die voor het productieoverleg worden geagendeerd.
 5. De gemeente legt niet meer op dan de landelijk geldende eisen bij nieuwbouw (Bouwbesluit, etc.). We erkennen dat het Bouwbesluit een goede kwaliteit borgt. Door te bouwen op basis van het Bouwbesluit kan de planontwikkeling een stuk sneller gaan, Het wegwerken van de woningschaarste is immers belangrijker dan het bouwen van 'extra' kwaliteit boven op het Bouwbesluit. In de prestatieafspraken

kunnen specifieke pilots worden benoemd waarbij meer wordt gedaan dan het Bouwbesluit. Buiten deze pilots geldt het Bouwbesluit.

6. De corporaties komen uiterlijk september 2021, richting de individuele prestatieafspraken, met een voorstel voor gestandaardiseerde plankosten. Hierbij worden ook andere bijdragen meegenomen, zoals bijvoorbeeld de ambtelijke bijdrage aan de Transitievisie Warmte.
7. De corporaties leveren een bijdrage aan de betaalbare woonlasten. De gemeente geeft aan wat haar inzet is bij de aankomende jaarlijkse aanpassing van de gemeentelijke lasten bij huurders. Uitgangspunt is om hier analoog aan het huurbeleid ook maximaal de inflatie te hanteren.
8. Deze allonge is voorwaardelijk voor ondertekening van de individuele prestatieafspraken 2022.

Utrecht, 15 december 2021