

Prestatie-afspraken stedelijk niveau 2018 – 2022

De afspraken staan in vet en cursief.

SPECIFIEKE DOELGROEPEN

A1. Inzet van jongerencontracten

Het achterliggende doel van de gewenste inzet door de gemeente is om doorstroming te bevorderen, het aanbod te vergroten en om daarmee uiteindelijk scheefwonen te beperken. Kanttekening is echter dat met dit contract woningen min of meer bestempeld worden als jongerenwoningen, omdat de enige opzeggingsgrond is dat er weer een jongere in wordt gehuisvest. Dat maakt de inzet van dit middel niet flexibel. Een meer flexibele vorm zou zijn om dit op een bepaald percentage van een complex te mogen toepassen en daarmee dus op verschillende woningen. Maar daar biedt de regelgeving nu geen ruimte voor. De gemeente wil hier een lobby voor gaan starten. Aangezien corporaties en huurdersorganisaties twijfels hebben over de inzet van het middel, is het volgende afgesproken:

‘De werkgroep huurbeleid zal voor 1 april 2018 onderzoeken wat de mogelijkheden, nut en noodzaak zijn voor het inzetten van deze maatregel, en of er andere maatregelen toe te passen zijn die het gewenste effect (tegengaan van scheefwonen) kunnen bereiken’.

A2. Huisvesting kwetsbare jongeren

‘De STUW corporaties zullen in overleg met de gemeente en de Vereniging Beter Wonen zich er voor inspannen om in 2018 75 extra* betaalbare wooneenheden ter beschikking stellen aan deze specifieke doelgroep. Als hiervoor woningen worden omgezet naar onzelfstandige bewoning (kamers), dan zal de gemeente een algemene regeling opstellen, waardoor voor de omzettingsvergunning geen kosten meer worden gerekend. Aan deze gemeenschappelijke regeling zullen afspraken worden verbonden over het gebruik van de panden en het respecteren van de leefbaarheid in en rondom de woningen. Ook zullen daarbij goede afspraken moeten worden gemaakt over de begeleiding van deze jongeren. De gemeente zal zorg dragen voor

de coördinatie als er verzoeken komen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen'.

**als de wooneenheden zelfstandig zijn dan vallen deze binnen de eerdere contingentsafspraken, als deze onzelfstandig zijn dan kan dit beschouwd worden als extra*

A3. Woningen geschikt voor gezinnen met gehandicapte kinderen

De STUW corporaties willen meer woningen t.b.v. gezinnen met gehandicapte kinderen ter beschikking stellen, op voorwaarde dat er duidelijkheid is over omvang van de vraag en de gewenste verdeling over de stad.

'De gemeente heeft de vraag naar woningen geschikt voor gezinnen met gehandicapte kinderen in beeld gebracht aan de hand van een actuele wachtlijst. De STUW-corporaties, m.u.v. de SSH, zullen het huidige aanbod van geschikte woningen in beeld brengen, zodat duidelijk is waar mogelijk een tekort aan deze woningen is. In gebieden waar een tekort is, zullen corporaties extra inzet plegen op geschikte woningen (vooral op nieuwbouw, als er locaties in dat gebied voor handen zijn). Deze analyses en een verdere uitwerking zullen voor 1 april 2018 gereed zijn'.

A4. Monitoren van de secundaire doelgroep en positie op de woningmarkt

'In de rapportages over de woonruimteverdeling die jaarlijks in september naar de gemeenteraad worden gestuurd, zal een apart onderdeel worden opgenomen over de positie van de secundaire doelgroep op de sociale huurwoningmarkt. In de eerste stuurgroepvergadering van 2018 zal worden vastgelegd welke onderdelen precies gemonitord zullen worden'.

GRONDPRIJS, MEERWAARDEAFDRACHT EN INVESTERINGSIMPULS

B1. Evalueren vervallen hoogtecorrectie in grondprijs

Corporaties zien waar het gaat om hoogbouw in het huidige grondprijsbeleid een negatieve financiële prikkel tot verdichten bij het realiseren van appartementsgebouwen, waardoor het lastiger wordt om de nieuwbouw in de prestatieafspraken te realiseren. Het uitgangspunt van het huidige grondprijsbeleid is dat de overgang zoveel als mogelijk over het geheel neutraal gebeurt. Door de hoogtefactor los te laten is daardoor bij gestapelde bouw de grondprijs van alle woningen binnen een bepaalde huurprijscategorie gelijk, ongeacht het aantal bouwlagen. Bij het bepalen van de grondwaarde is het gemiddelde aantal lagen van het bouwprogramma voor gestapelde bouw als uitgangspunt voor de neutrale overgang gekozen (3 tot 8 bouwlagen). Dit impliceert dat t.o.v. de huidige systematiek de grondprijs voor appartementen tot 4-5 lagen iets minder wordt en daarboven iets meer. Dit is een onvermijdelijk gevolg van een wijziging van de methodiek. Per saldo zou de overgang neutraal moeten zijn ten opzichte van het oude grondprijsbeleid.

‘Omdat corporaties noch gemeente zicht hebben op de hoogte van de te realiseren appartementsgebouwen, wordt afgesproken om de projecten in gestapelde bouw vanaf 1-1-2016 te evalueren, om te bezien of het nieuwe grondprijsbeleid ook daadwerkelijk budgettair neutraal uitpakt voor de gezamenlijke corporaties op het niveau van de totale productie, zulks in vergelijking tot het oude grondprijsbeleid tot 1 januari 2016 bij het realiseren van appartementsgebouwen.’

B2. Verdichting

Corporaties willen o.a. door verdichting een bijdrage leveren aan de realisatie van de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU). Bij verdichting op eigen locaties (waarbij de grond is uitgegeven in erfpacht) dragen de corporaties meerwaarde af voor de extra te realiseren woningen. Deze meerwaardeafdracht per extra woning is in de basis gelijk aan de grondprijs voor de uitgifte van bouwrijpe grond. De corporaties hebben bezwaar tegen

deze meerwaardeafdracht, omdat dit hun ogen geen prikkel tot verdichten is.

Aan de hand van een nader te bepalen casus, zal in 2018 onderzocht worden of de meerwaardeafdracht een belemmering is voor het realiseren van een verdichting op eigen locatie. Mocht dat het geval zijn, dan zal de gemeente bij een herijking van de methodiek t.b.v. het vaststellen van de meerwaarde, de conclusies van dat onderzoek meenemen.

B3. Meerwaardeafdracht

Voor de nieuwe grondprijsystematiek die in 2016 is ingegaan, was het uitgangspunt dat de nieuwe grondprijzen budgettair neutraal zou zijn. Voor de meerwaardeafdracht echter, pakt deze nieuwe systematiek niet budgettair neutraal uit. De gemeente heeft ook nooit aangegeven dat de berekening van de economische meerwaarde bij bestemmingswijziging zou leiden tot een voor corporaties budgettair neutraal resultaat t.o.v. de systematiek van voor 1-1-2016. Standpunt van de corporaties is dat het negatieve effect van de ook gewijzigde onderleggers voor berekening van de oude grondwaarde, gerepareerd moet worden. Beide partijen, de gemeente en de STUW-corporaties, zijn het op deze punten oneens.

'Partijen spreken daarom af dat de STUW dit vraagstuk als agendapunt opvoert bij de actualisatie van de prestatieafspraken in 2018 over de periode 2019-2023.'

B4. Uitwerking aanvraagprocedure en afrekening van de investeringsimpuls (afkomstig uit 2/3e van de meerwaardeafdracht corporaties)

'In het eerstvolgende traject van de aanvragen uit de investeringsimpuls deel meerwaardeafdracht (eind 2017/begin 2018), zal gaandeweg de systematiek van de aanvraagprocedure verder worden uitgewerkt, inclusief een methodiek voor uiteindelijk afrekening, binnen de kaders die daarvoor al zijn afgesproken in de Prestatieafspraken 2016-2019'.

'De gemeente Utrecht, de corporaties en de huurdersorganisaties spreken af dat projecten waarbij sprake is van 1) verdichting op een eigen locatie 2) er

extra sociale huurwoningen worden toegevoegd 3) waarop de corporaties vóór 1 november 2018 een investeringsbesluit nemen in 2018 ingediend gaan worden voor aanvragen uit de investeringsimpuls. Deze aanvragen zullen beoordeeld worden binnen het kader dat bij de stedelijke prestatieafspraken 2016-2019 is opgesteld'.

OVERIGE ONDERWERPEN

C1. Inspanningen gemeente en corporaties t.a.v. productie sociale huur

Corporaties hebben zich gecommitteerd aan het gemeentelijke doel van toename van de beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad en dragen hieraan bij (zie de individuele afspraken). Hierbij geldt het uitgangspunt van de ongedeelde stad. Corporaties zien echter het aantal mensen uit de primaire doelgroep (mensen met de laagste inkomens) toenemen, onder andere door de verdere scheiding van wonen en zorg en het meer zelfstandig gaan wonen van mensen uit de maatschappelijke opvang. De druk op de bestaande sociale voorraad van de corporaties wordt daardoor groter. De bouw van goedkope huurwoningen door marktpartijen levert op dit moment geen of weinig bijdrage aan de huisvesting van die groepen. Om de ongedeelde stad te kunnen blijven garanderen is het van belang dat ook op nieuwe (inbreidings-) locaties ruimte is voor inwoners vanuit de primaire doelgroep. Dat betekent dat het begrip ‘sociale huurwoning’¹ een nadere invulling moet krijgen en dat er voldoende locaties beschikbaar moeten komen om deze woningen te realiseren.

‘Partijen zullen zich inspannen om in 2018 een definitie op te stellen van wat een ‘sociale huurwoning’ is. Relevante aspecten zijn daarbij onder meer de exploitatieduur, toegankelijkheid voor de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen, toewijzing via WoningNet, de huurstijging en kwaliteit.’

Tot over deze definitie duidelijkheid is zal de gemeente zich inspannen om, zowel binnen gemeentelijke grondexploitaties als bij private ontwikkelingen waar sociale huur geprogrammeerd staat, per project binnen de bestaande wettelijke en beleidsmatige kaders, zoveel als mogelijk vergelijkbare voorwaarden te creëren. Dit met het oogmerk om betaalbare woningen te realiseren van voldoende kwaliteit.

C2. Energieneutraliteit vertaald naar scenario’s

De gemeente Utrecht heeft de wens om tot energieneutraliteit in 2030 te komen. De corporaties willen een realistische bijdrage leveren aan deze duurzaamheidsambitie.

¹ Dit geldt ook voor sociale huurwoningen voor de doelgroep studenten.

‘Met alle corporaties wordt afgesproken dat zij voor 1 mei 2018 enkele scenario’s op basis van kengetallen hebben opgesteld aan de hand van de AEDES-routekaart methodiek. Wat zijn de investeringen en consequenties als 2030 het streefjaar is om energieneutraal te zijn? En wat als we 2040 en 2050 hanteren? En wat is van deze scenario's uiteindelijk een haalbare ambitie waar alle partijen zich in kunnen vinden? In deze scenario's zullen ook de investeringsagenda's van bv. Stedin en Eneco een rol spelen om tot losse en gezamenlijke investeringsagenda's te komen.’

Ondertekening

Utrecht, .. januari 2018

Namens de gemeente Utrecht:

De wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening, Vastgoed, Sport en Dierenwelzijn van de gemeente Utrecht, Dhr. ir. P.F.C. Jansen

.....

Namens de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW):

Mevr. drs. M. Eleveld RA

.....

Namens de Utrechtse Huurderskoepels:

HNM:

Huurdersraad Portaal
regio Utrecht:

STOK:

Dhr. J. Zwarts

Dhr. Drs. E.C.H. Verstraten

Dhr. M. van 't Klooster

.....

.....

.....

BoKS:

Dhr. M. Bos

Huurdersvereniging Weidelanden:

Dhr. J. Dekker

.....

.....