Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R. Mouktadibillah	**Datum**	3 november 2023
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	11703767
E-mail	r.mouktadibillah@utrecht.nl	**Onderwerp**	Samenwerkingsafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023 – 2026
Bijlage(n)	2	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Utrecht heeft een grote sociale opgave als het gaat om wonen. Daarom werken we aan een overgang van de woningmarkt naar volkshuisvesting. We willen de woningzoekenden in onze stad verantwoord huisvesten en stellen: ‘sociale huur is corporatiehuur’. De afgelopen periode zijn we samen met de STUW- corporaties en huurdersorganisaties in overleg geweest om te komen tot nieuwe Stedelijke Samenwerkingsafspraken 2023 – 2026 (Prestatieafspraken). We hebben afspraken gemaakt over het vergroten en behouden van de sociale voorraad, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid in wijken. In deze brief gaan wij vooral in op de afspraken over het vergroten en behouden van de sociale woningvoorraad.

Van prestatieafspraken naar samenwerkingsafspraken
In 2020 zijn er stedelijke afspraken gemaakt voor de periode 2020 – 2022. Met deze voorliggende afspraken zetten we de samenwerking met corporaties en huurders voort en intensiveren deze. Daarmee borgen we met onze partners de gezamenlijk inzet op de volkshuisvestelijke doelen uit de Woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ en het Coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat. De samenwerkingsafspraken bevatten een Utrechtse vertaling van diverse kaderstellende afspraken en convenanten waar we ons al aan hebben verbonden. In het bijzonder gaat het daarbij om de Nationale Prestatieafspraken (hierna: NPA) en de daaruit voortvloeiende Woondeal regio Utrecht,

Met de NPA en de Woondeal zijn al veel afspraken vastgelegd. Denk aan woningbouwaantallen, huurprijsbeleid, uitfaseren slechte energielabels, etc. In de lijn van het coalitieakkoord kennen we veel belang toe aan de rol en positie die corporaties innemen in het behalen van onze doelen. Door deze contextuele verschuivingen is de titel Samenwerkingsafspraken een betere titel dan prestatieafspraken. Alleen in samenwerking met de huurders en de corporaties kunnen we de diverse ambities uit het coalitieakkoord om de woningnood aan te pakken realiseren.

Samenwerking

Om te komen tot de voorliggende samenwerkingsafspraken hebben we een uitvoerig proces gevolgd. Onder begeleiding van een onafhankelijk extern bureau zijn thematische avonden georganiseerd waarin we met corporaties en huurders hebben gesproken over o.a. de thema's samenwerking op het gebied van productie, betaalbaarheid, leefbare- en gemengde wijken, verduurzaming, groen en wonen en zorg. Daarnaast hebben we gesprekken gevoerd over de door ons gewenste Stop de Verkoop en terughoudendheid bij sloop.

De afspraken

Hieronder noemen we een aantal aspecten uit de samenwerkingsafspraken.

Bouwen: vergroten sociale voorraad

Met oog op de grote woningnood en ook de maatschappelijke opgave[1] leggen we in de afspraken het accent op het vergroten van de beschikbare sociale huurwoningvoorraad: dit betreft het toevoegen van zoveel mogelijk duurzame, betaalbare woningen in Utrecht. Hierbij sluiten ons aan bij de aantallen zoals opgenomen in de Woondeal. De gemeente en de corporaties spannen zich gezamenlijk in om de afgesproken aantallen reguliere sociale huurwoningen[2] te realiseren en ook een substantieel aantal flexwoningen. Daarnaast willen we 500 studenteneenheden (met nadruk op het toevoegen van onzelfstandige studenteneenheden) per jaar toevoegen in Utrecht.

Positie huurder centraal: Leidraad sloop en nieuwbouw

Als college zijn wij zeer terughoudend met sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen. Corporaties zijn dit van nature ook. Zij overwegen sloop/nieuwbouw alleen als er een substantieel aantal woningen extra gerealiseerd gaat worden. Toch kennen we uit het verleden een aantal voorbeelden waarbij, al dan niet terecht, het proces met huurders tot discussies heeft geleid. Vanuit dat perspectief is in het coalitieakkoord sloop verbonden aan een 'nee, tenzij' en plaatsen we (de rechten van) de zittende huurder voorop. De Leidraad sloop en nieuwbouw (zie bijlage) laat zien hoe invulling zal worden gegeven aan de gewenste terughoudendheid met sloop/nieuwbouw. Het bevat een methode om de afweging voor renovatie versus sloop/nieuwbouw in gezamenlijkheid en weloverwogen te maken. De Leidraad sloop en nieuwbouw moet in samenhang met het Algemeen Sociaal Plan worden gelezen. De leidraad omvat een aantal onderdelen die bij stedelijke ontwikkelprojecten relevant zijn. Het ziet toe op de positie van de huurders in de planontwikkeling, het volkshuisvestelijk belang van de bestaande bouw, maar ook de ontwikkeling van nieuwbouw en overige relevante aspecten zoals ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. We hebben afgesproken de leidraad het komende jaar toe te gaan passen en evalueren de werking hiervan. Hierover wordt uw raad in 2024 geïnformeerd. Met deze leidraad geven wij uitvoering aan de toezegging die is gedaan tijdens de bespreking van het intentiedocument van de van Heukelomlaan bij de raadsbespreking van 15 september 2022.

Behouden: Stop de Verkoop

In een periode waarin de woningnood hoog is, is iedere woning die door verkoop uit de sociale woningvoorraad verdwijnt er een te veel. Naast deze kwantitatieve benadering heeft verkoop ook een negatieve invloed op onze inzet om wijken zoals Binnenstad, Oost, Noordoost en West, waar het aandeel sociale huurwoningen laag is, zo veel mogelijk gemengd te houden.
Om ervoor te zorgen dat de huidige sociale woningvoorraad zoveel mogelijk behouden blijft, hebben we – in lijn met het coalitieakkoord – een stop van de verkoop van sociale huurwoningen afgesproken met ingang van 1 januari 2024. We zijn ons ervan bewust dat een verkoopstop financiële gevolgen

[1] raadsbrief 'Realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment'
[2] Corporaties realiseren ook een bescheiden aandeel middenhuurwoningen

heeft voor de corporaties, m.n. op de operationele kasstroom. Op termijn kan dit ertoe leiden dat investeringen die noodzakelijk zijn voor realisatie van nieuwbouw en inzet op andere thema's afgeschaald moeten worden. De landelijke doorrekening door Ortec Finance & ABF Research van de NPA laat dit zien. Daarom stellen wij in samenhang met deze verkoopstop een pakket stimuleringsmaatregelen voor die de financiële gevolgen van deze afspraak opvangen. We zullen elk jaar, op basis van een onafhankelijk onderzoek door bijv. Ortec Finance & ABF Research, met corporaties in overleg treden om te bepalen welke maatregelen (financieel, beleidsmatig) per project vanuit de gemeente of andere overheid nodig zijn om corporaties in positie te houden om de sociale voorraad te laten groeien conform de afspraken uit (het Utrechtse deel) van de Woondeal en de NPA. Zo ontstaat elk jaar bij de voorjaarsnota een keuze tussen de verkoopstop enerzijds en maatregelenpakket anderzijds. Hiervoor wordt ook gekeken naar diverse subsidiemogelijkheden van o.a. Rijk. De besluitvorming over de genoemde maatregelenpakketten verloopt via de bestaande werkwijze waarbij extra financiële middelen jaarlijks bij de VJN worden afgewogen. dit wegen we af tegen andere wenselijke ambities in het kader van de groei in balans. Een keuze voor gunstige financiële of beleidsmatige maatregelen voor corporaties kan betekenen dat er minder inzet wordt gepleegd op andere ambities die de groei van de stad faciliteren

Schimmelexpert
De afgelopen periode hebben wij diverse signalen ontvangen over schimmeloverlast in corporatiewoningen. Dit kan meerdere oorzaken hebben; van slecht ventileren tot bouwkundige gebreken. Om huurders onafhankelijk te helpen gaan we, gebruikmakend van onze gemeentelijke taak op het gebied van woningtoezicht, onderzoeken of we het Huurteam kunnen inzetten. Het Huurteam kan huurders op hun rechten en plichten wijzen en zo nodig de huurder ondersteunen bij het indienen van een klacht bij de regionale klachtencommissie of de weg naar de Huurcommissie. Hiermee geven we invulling aan M179 Onafhankelijk schimmelexpert. De komende periode bekijken wij of we deze constructie binnen de bestaande formatie en opdrachten kunnen organiseren of dat hiervoor additioneel budget nodig is.

Werken aan leefbare en veilige wijken
In uw raadsvergadering van 20 oktober 2022 heeft u gevraagd om in de afspraken met huurders en corporaties expliciet een hoofdstuk op te nemen met de titel 'Leefbaarheid'. Aan deze vraag is voldaan. In dit hoofdstuk is afgesproken dat de bestaande wijkaanpak 'Samen voor Overvecht' wordt doorgezet en structureel gemaakt en een (vorm van) wijkaanpak wordt stapsgewijs verbreed naar de wijken Kanaleneiland, Noordwest (Geuzenwijk en delen van Ondiep en Pijlsweerd) en Leidsche Rijn (Parkwijk-Zuid en Terwijde-Oost). Deze aanpak krijgt vorm via de buurtagenda's die samen met wijkbewoners, organisaties en ondernemers in de wijken worden opgesteld.

Monitoring
De uitvoering van voorliggende afspraken wordt gemonitord, waartoe een gezamenlijk monitoringssysteem wordt ontwikkeld. We maken gezamenlijk jaarafspraken waarin wij concrete activiteiten benoemen waar we het volgende jaar aan werken. We kiezen voor een programmatische aanpak om de jaarafspraken tot uitvoering te brengen. Alle partijen houden hier in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening mee. Dit betekent dat de corporaties geen jaarlijks 'bod' meer uitbrengen.

Tot slot

Zoals gezegd staan we voor een flinke woonopgave. Met deze samenwerkingsafspraken leggen we een nieuwe basis met corporaties en huurders en zetten we weer een belangrijke stap om de ambities uit het coalitieakkoord te realiseren en daarmee de wooncrisis aan te pakken.

Wij kunnen ons voorstellen dat u behoefte heeft aan een nadere toelichting op (onderdelen van) deze samenwerkingsafspraken. Indien u daar prijs op stelt nodigen wij uw raad gezamenlijk met de corporaties uit hierover in gesprek te gaan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,