



Regioplatform Woningcorporaties
Utrecht

Bestuur
Regio Utrecht

Prestatieafspraken volkshuisvesting regio Utrecht 2005-2015



PRESTATIEAFSPRAKEN VOLKSHUISVESTING REGIO UTRECHT 2005-2015

INHOUD

	Pagina
Aanleiding	2
Artikel 1. Hoofddoelstellingen	2
Artikel 2. Status overeenkomst	2
Artikel 3. Nieuwbouw- en herstructureringsopgave	3
Artikel 4. Ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit	4
Artikel 5. Doelgroepen	5
Artikel 6. Woonruimteverdeling	5
Artikel 7. Monitoring	5
Artikel 8. Overleg	6
Artikel 9. Inwerkingtreding, actualisering en beëindiging	6
Artikel 10. Geschillenregeling	6
Ondertekening	7
Bijlage. Definities, begrippen en afkortingen	8

Aanleiding

Het ondertekenen van een convenant met regionale prestatieafspraken geeft uitdrukking aan de wil en overtuiging van het Bestuur Regio Utrecht (BRU) en het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) om de bestaande, langdurige en constructieve samenwerking in het openbaar vast te leggen en te voorzien van zo concreet mogelijke afspraken over prestaties.

Reeds geruime tijd willen het BRU en de woningcorporaties die deel uitmaken van het RWU komen tot regionale prestatieafspraken. Hierover zijn gesprekken gevoerd, werkconferenties gehouden, uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd. Tot nu toe heeft dat nog niet geleid tot concrete afspraken. Partijen kozen er nl. in 2004 voor om de afrondende afspraken in de tijd te koppelen aan de ondertekening van het uitvoeringscontract RSP, gezien de sterke inhoudelijke verwevenheid. Op 24 april 2007 is het uitvoeringscontract RSP door de gemeenten getekend. Daarmee zijn nu ook duidelijke kaders voor regionale prestatieafspraken met de corporaties geschapen.

Beide organisaties zijn vertegenwoordigende lichamen op dezelfde schaal, die van de regionale woningmarkt. De prestatieafspraken richten zich op die onderwerpen waar regiogemeenten en woningcorporaties gemeenschappelijke doelen en belangen hebben.

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1. Hoofddoelstellingen

Alle partijen onderschrijven de volgende hoofddoelstellingen:

- a. versterken van de bestaande stedelijke en regionale kwaliteiten en verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken.
- b. terugdringen van het regionale woningtekort, inclusief het tekort aan sociale huurwoningen.
- c. zorgdragen voor een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad tussen gemeenten en wijken.
- d. realiseren van gedifferentieerde nieuwbouw in bestaande eenzijdige, goedkope wijken in Utrecht, Nieuwegein, Zeist en Vianen.
- e. een evenwichtig sloop- en verkoopbeleid en een stimulerend nieuwbouwbeleid van sociale huurwoningen in de overige gemeenten.
- f. passend huisvesten van huishoudens met lage inkomens, starters, ouderen, grote gezinnen en overige doelgroepen van beleid.

Artikel 2. Status overeenkomst

Om een bijdrage te leveren aan de regionale doelstellingen:

- a. nemen partijen via deze overeenkomst een inspanningsverplichting op zich om de afspraken uit deze overeenkomst gerealiseerd te krijgen, tenzij het artikel een resultaatverplichting betreft. Afspraken van intentionele aard strekken partijen tot een inspanningsverplichting. Daarnaast zijn afspraken van procedurele aard gebonden aan daartoe gestelde termijnen.
- b. beschouwen partijen deze afspraken als het regionale kader voor lokale (of subregionale) afspraken tussen corporaties en de betreffende gemeenten en dienen zij daarnaar te handelen.
- c. garanderen gemeenten en corporaties dat nieuw af te sluiten lokale prestatieafspraken niet strijdig zullen zijn met dit regionale kader.
- d. verplichten het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht en het Bestuur Regio Utrecht zich erop toe te zien dat deze afspraken worden nagekomen.

De afspraken in deze overeenkomst hangen zo nauw met elkaar samen dat zij een onlosmakelijk geheel vormen en niet los van elkaar kunnen worden beschouwd.

Artikel 3. Nieuwbouw- en herstructureringsopgave

Lid 1. Uitgangspunten terugdringen regionaal woningtekort

Partijen streven naar:

- a. gezamenlijke realisatie van het RSP-programma van 52.500 nieuwe woningen tussen 2005 en 2015.
- b. realisatie van een nieuwbouwprogramma sociale huur door corporaties (< € 615,-) voor de periode 2005-2015 van tenminste 25% van het totale nieuwbouwprogramma.
- c. het vergroten van de sociale huurvoorraad van corporaties vanaf 2005 met gemiddeld 600 woningen per jaar naar tenminste 84.000 woningen in 2010.
- d. een sociale huurvoorraad van corporaties van tenminste 30% van de totale regionale woningvoorraad in 2015.
- e. realisatie van een nieuwbouwprogramma sociale koop / beschermde koop (incl. MGE) voor de periode 2005-2015 van tenminste 10% van het totale nieuwbouwprogramma.
- f. een toename van de voorraad beschermde sociale koop (< de koopprijsgrens van €181.512,-) tussen 2005 en 2010.

Lid 2. Uitgangspunten spreiden sociale woningvoorraad per gemeente

Partijen:

- a. zorgen zoveel mogelijk per gemeente voor voldoende huisvestingsmogelijkheden van binnen de gemeente woonachtige ingeschreven woningzoekenden met een laag inkomen (inkomen beneden de inkomensgrenzen uit de huur-inkomentabel in de HVV).
- b. in gemeenten met een relatief gering aandeel sociale huurwoningen leveren een extra inspanning om dit aandeel te verhogen.
- c. streven naar een voorraad van tussen de 30% en 35% sociale huur per gemeente in 2015, waarbij 25% geldt als een minimum.
- d. in gemeenten met een voorraad < 30% sociale huur zorgen voor een toename van hun aandeel sociale huur tussen 2005 en 2015.
- e. in gemeenten met een voorraad > 30% sociale huur zorgen ervoor dat hun voorraad sociale huur tussen 2005 en 2015 niet daalt beneden de 30%.
- f. streven naar realisatie van tenminste 25% nieuwbouw sociale huur door corporaties per gemeente tussen 2005 en 2010 en ook tussen 2005 en 2015.
- g. streven naar een meer evenwichtige differentiatie naar eigendom en prijs op wijkniveau, o.a. te bereiken door in wijken met een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen via herstructurering dit aandeel te verlagen in combinatie met het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen op uitleg- en verdichtinglocaties.

Lid 3. Voorwaarden

Om deze uitgangspunten te realiseren:

- a. streven het BRU en de gemeenten er naar om de woningcorporaties een prominente positie geven bij de productie van nieuwbouw in de sociale sector, inclusief beschermde sociale koop en goedkope koop.
- b. bevorderen het BRU en de gemeenten de uitgifte van gemeentelijke bouwgronden voor deze categorieën aan woningcorporaties in samenhang met hun projecten voor herstructurering en vernieuwing. Hiertoe worden corporaties actief door gemeenten gestimuleerd om in concurrentie te treden met de commerciële marktsector.
- c. bevorderen het BRU en gemeenten de opname van programmatische eisen m.b.t. sociale woningbouw in alle planstadia, op te nemen in o.a. structuurplannen, stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen, programma's van eisen en

- grondexploitatieovereenkomsten. (toelichting: evt. financiële consequenties hiervan zijn primair de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar; particuliere grondeigenaren dienen dus primair zelf te zorgen voor het betrekken van woningcorporaties bij sociale woningbouw op hun bouwgrond)
- d. bieden de RWU-woningcorporaties aan om in het BRU-gebied in de periode 2005 tot 2015 tenminste 26.250 nieuwe woningen te realiseren (50% van de totale nieuwbouwopgave in het RSP).
 - e. bieden de RWU-woningcorporaties aan om van deze 26.250 woningen in deze periode tenminste 13.125 sociale huur, 5.250 sociale huur of sociale koop en 7.875 koopwoningen te realiseren.
 - f. zijn de RWU-woningcorporaties bereid om in specifieke gevallen te overwegen om sociale woningbouw tegen marktconforme grondprijzen te realiseren.
 - g. zorgen partijen ervoor dat het totale woningbouwprogramma voldoende reservecapaciteit bevat om de RSP-ambitie te realiseren, waarbij de lokale mogelijkheden optimaal dienen te worden benut.
 - h. bevorderen het RWU en de woningcorporaties de realisatie van een regionaal aankoop- en verkoopprogramma m.b.t. sociale huurwoningen dat aansluit bij de uitgangspunten in lid 1 en lid 2.
 - i. rapporteren corporaties jaarlijks over de voortgang van hun meerjarige aankoop- en verkoopprogramma en over de realisatie hiervan in het afgelopen jaar.
 - j. maken partijen naar elkaar toe inzichtelijk welke (onrendabele en rendabele) investeringsopgave gemoeid is met deze prestatieafspraken en welke investeringsgrenzen acceptabel zijn.
 - k. zien het RWU en het BRU erop toe dat de RWU-corporaties en de gemeenten hun gezamenlijke investeringsmiddelen zo goed mogelijk inzetten om deze uitgangspunten te realiseren, zonodig via matching van taken en middelen tussen corporaties.
 - l. zorgen partijen voor de inzet van voldoende personele capaciteit en deskundigheid, waarbij zij zonodig een beroep doen op de inhuur van externe deskundigheid.

Lid 4. Stedelijke vernieuwing en herstructurering

Partijen:

- a. spreken af dat geactualiseerde en nieuwe lokale afspraken over stedelijke vernieuwing en herstructurering moeten passen binnen de regionale kaders, waaronder deze regionale prestatieafspraken.
- b. bevorderen de verbouw van leegstaande kantoren en bedrijven tot woningen, inventariseren de mogelijkheden hiertoe en stellen een regionaal verbouwprogramma op.
- c. zien toe op het handhaven van de wettelijke regels omtrent de meldingsplicht bij de verkoop van sociale huurwoningen. De woningcorporaties rapporteren periodiek aan het BRU over het aantal verkochte en aangekochte woningen in het kader van de monitoring van de omvang van de sociale woningvoorraad (zie ook artikel 7).

Artikel 4. Ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit

Partijen:

- a. beschouwen de uitgangspunten zoals beschreven in het door vele partijen in december 2001 ondertekende kwaliteitshandvest regio Utrecht als algemene basis voor de te realiseren ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit.
- b. streven naar de realisatie van gedifferentieerde woonmilieus.
- c. streven naar het vergroten van de maatschappelijke participatie bij de verbetering van de leefbaarheid van buurten en wijken.
- d. streven ernaar om in aansluiting op de toenemende behoefte hieraan meer woningen aanpasbaar en toegankelijk voor specifieke doelgroepen te maken (levensloopbestendig).

Artikel 5. Doelgroepen

- a. Uitgangspunt voor alle partijen is een zo goed mogelijke aansluiting van het aanbod voor bepaalde doelgroepen op de vraag.
- b. Een belangrijke doelgroep van beleid wordt gevormd door huishoudens met lage inkomens en starters.
- c. Het project wonen met zorg en welzijn richt zich op de volgende doelgroepen: ouderen met beperkingen, mensen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen en mensen met een psychiatrische problematiek.
- d. Partijen leveren hiertoe een actieve bijdrage aan dit project, waarin gestart wordt met het in beeld brengen van vraag en aanbod.
- e. Partijen maken nadere afspraken over de onderlinge informatieoverdracht inzake de uitstroom van cliënten uit zorginstellingen naar reguliere woningen.
- f. Om een beter beeld te krijgen van de woningmarktsituatie van jongeren en starters op de woningmarkt scherper in beeld te krijgen gaat het BRU deze samen met de provincie nader onderzoeken.
- g. Om kopen ook voor starters aantrekkelijk te maken nemen partijen het initiatief tot nieuwe projecten en experimenten gericht op de bouw van sociale koopwoningen en gemengde koopvormen.
- h. In het kader van het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap ondersteunen partijen initiatieven zoals collectief opdrachtgeverschap waarmee deze woningen ook bereikbaar kunnen worden gemaakt voor mensen met een laag inkomen.

Artikel 6. Woonruimteverdeling

- a. De regels voor woonruimteverdeling zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening (HVV) van het BRU. Deze verordening wordt periodiek door het BRU geactualiseerd, waarbij tevens rekening wordt gehouden met veranderend rijksbeleid (bijv. aanpassing van de huur-inkomentabel) en provinciaal beleid.
- b. Partijen garanderen dat woningzoekenden met een laag inkomen (beneden de inkomensgrenzen uit de huur-inkomentabel in de HVV) per kalenderjaar tenminste dezelfde slaagkans hebben op de sociale huurmarkt als de groep overige woningzoekenden. De eerste groep is immers bijna geheel aangewezen op deze markt en heeft zeer beperkte koopmogelijkheden.
- c. Hiertoe worden de slaagkansen van deze groep per kwartaal gemonitord. Indien hieruit een (dreigende) achterstand blijkt zal een deel van het resterende aanbod in dat jaar in alle gemeenten bij voorrang aan woningzoekenden met een laag inkomen worden toegewezen.
- d. Het BRU stimuleert het tot stand komen van afspraken tussen de gemeenten en de woningcorporaties over de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals ouderen, mensen met fysieke en verstandelijke beperkingen en starters op de woningmarkt.
- e. Partijen gaan illegale bewoning en onderhuur actief bestrijden. Zonodig zullen hierover in regionaal verband nadere afspraken worden gemaakt. Daarbij valt o.m. te denken over de wijze van uitwisseling van persoonsgegevens.
- f. Het BRU, de gemeenten en de woningcorporaties zullen gezamenlijke afspraken maken over de uitvoering van de woonruimteverdeling en de verdeling van de daarmee gemoeide kosten. Deze afspraken zullen in 2007 afgerond worden en daarna zo snel mogelijk ingevoerd.

Artikel 7. Monitoring

- a. Het BRU zal tenminste om de twee jaar zorgen voor actualisering van de toekomstige woningbehoefte, het regionale woningtekort en van de omvang van de doelgroep. Daarbij zal onder meer gebruik gemaakt worden van het z.g. IPB-model van de provincie en van de regionale inkomensgegevens van het CBS.
- b. Partijen leveren halfjaarlijks hun bijdrage aan de regionale woningmarktmonitor en de halfjaarrapportage van het BRU. Dit gebeurt op basis van de door het BRU op te

stellen inventarisatielijsten over de voortgang van de nieuwbouw en de herstructurering en over de omvang van het corporatiebezit.

- c. Het BRU en het RWU zorgen voor de monitoring van de woonruimteverdeling en de huisvesting van de doelgroepen van beleid
- d. Mede op basis van de gegevens onder a), b) en c) en op grond van overige marktontwikkelingen zal het BRU jaarlijks een woningmarktmonitor uitbrengen.
- e. Jaarlijks doet het BRU verslag van de resultaten van de voortgang van de prestatieafspraken in het afgelopen jaar en over de verwachtingen voor de komende jaren.
- f. Halfjaarlijks levert het BRU de rapportage voortgang huisvesting statushouders
- g. Jaarlijks doet het RWU verslag van de vermogenspositie van de RWU-corporaties in relatie tot hun investeringsopgave en het huurbeleid, o.a. op basis van de rapportages van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Artikel 8. Overleg

- a. Partijen komen tenminste twee maal per jaar bijeen in een bestuurlijk overleg om de voortgang van de gemaakte afspraken te bespreken.
- b. In het bestuurlijk overleg hebben namens het BRU tenminste zitting: de BRU-portefeuillehouder Volkshuisvesting en de secretaris (tevens beleidsadviseur).
- c. In het bestuurlijk overleg hebben namens het RWU zitting: de voorzitter van het RWU en de directeur.
- d. De agenda voor een bestuurlijk overleg wordt voorbereid in overleg tussen de portefeuillehouder Volkshuisvesting en de voorzitter van het RWU, ondersteund door de secretaris van het BRU en de directeur van het RWU.
- e. Het BRU voert het secretariaat voor het bestuurlijk overleg.

Artikel 9. Inwerkingtreding, actualisering en beëindiging

- a. Deze overeenkomst gaat in op de dag van ondertekening van de overeenkomst. Het is niet mogelijk om de overeenkomst eenzijdig op te zeggen. Actuele ontwikkelingen, geleverde prestaties, nieuwe uitdagingen en voortschrijdend inzicht – waaronder rijksregelgeving over het huurbeleid en wijzigingen in het Besluit Beheer Sociale Huursector – kunnen aanleiding zijn om de gemaakte afspraken tussentijds aan te passen. Ieder van de partijen kan daar een voorstel voor doen. In ieder geval zal in het najaar van 2008 een herijking plaatsvinden.
- b. Elke wijziging of aanvulling van de overeenkomst behoeft instemming van alle partijen, behoudens die onderwerpen waarvoor binnen de reglementen van BRU en RWU ook via meerderheidsbesluiten kan worden beslist.
- c. Wijzigingen worden na goedkeuring als genummerd supplement aan dit document toegevoegd.
- d. De overeenkomst eindigt op 31 december 2014. Partijen zullen tijdig bespreken of een nieuwe overeenkomst voor de periode na 2014 wenselijk is.

Artikel 10. Geschillenregeling

- a. Aangezien de overeenkomst tot doel heeft om in onderling overleg en samenwerking tot resultaten te komen streven partijen ernaar om geschillen in eerste instantie in onderling overleg op te lossen
- b. Indien dit overleg niet tot overeenstemming leidt, zullen partijen het geschil trachten op te lossen door bemiddeling overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Mediation Instituut.



Ondertekening

Aldus opgemaakt en ondertekend,

De Bilt, 2 juli 2007,

namens het dagelijks bestuur van
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

namens het dagelijks bestuur van
Bestuur Regio Utrecht

De heer G.R. Roolvink

Mevrouw M.H. Stolk

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G.R. Roolvink', written in a cursive style.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.H. Stolk', written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

Bijlage. Definities, begrippen en afkortingen

Beschermde sociale koopwoning

Sociale koopwoning die ten dele onder het beheer valt van een toegelaten instelling, wat tenminste beperkingen inhoudt met betrekking tot de vrije verkoop hiervan. Daarbij hoort tenminste het recht op eerste aankoop door de toegelaten instelling, zodat deze weer op vergelijkbare wijze aan een volgende bewoner kan worden aangeboden.

Deze woningen hebben een 'Vrij op naam prijs' van maximaal de kooprijsgrens (zoals vermeld in de regionale huisvestingsverordening van het BRU onder artikel 2.6.2. lid 1). Per 1/1/2007 bedraagt deze € 181.512,-.

CBS

Centraal Bureau voor de Statistiek

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Ontwikkelingsvorm waarbij een groep individuele woonconsumenten samen bouwgrond verwerven en daarop zelf woningen ontwikkelen en laten bouwen

Gemengde koopvormen

Tussenvormen of combinaties van huren en kopen

Huurinkomentabel

Tabel uit de regionale huisvestingsverordening van het BRU waarin huurprijzen zijn gekoppeld aan het inkomen per huishouden

Illegale bewoning

Het bewonen van een huurwoning tot de huurrijsgrens zonder huisvestingsvergunning

IPB-model

Door de provincie ontwikkelde methodiek om de woningbehoefte en het woningtekort te berekenen

Kwaliteitshandvest regio Utrecht

Bevat het gemeenschappelijke ambitieniveau van gemeenten, marktpartijen en consumentenorganisaties in de regio Utrecht met betrekking tot het te voeren ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de hiermee samenhangende kwaliteit van planprocessen in de regio.

MGE

Maatschappelijk Gebonden Eigendom: tussenvorm tussen huren en kopen.

Onderhuur

Verhuur door de hoofdhuurder van een deel van de woning of de gehele woning

Particulier opdrachtgeverschap

Ontwikkelingsvorm waarbij individuele woonconsumenten zelf een bouwkegel verwerven en daarop een woning laten bouwen

Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting

Periodiek bestuurlijk overleg tussen het BRU en de portefeuillehouders Wonen/Volkshuisvesting van de 9 deelnemende gemeenten van de stadsregio Utrecht

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU)

Samenwerkingsverband van in de stadsregio Utrecht actieve woningcorporaties

Sociale huurwoning

Huurwoning van een toegelaten instelling met een huur tot de door het Rijk jaarlijks vast te stellen huurprijsgrens (liberalisatiegrens). Deze grens bedraagt per 1/7/2006 max. € 615,01 per maand.

Sociale koopwoning

Koopwoning met een 'vrij op naam prijs' van maximaal de koopprijsgrens zoals omschreven in de regionale huisvestingsverordening van het BRU (artikel 2.6.2. lid 1). Per 1/1/2007 bedraagt deze € 181.512,-.

Bestuur Regio Utrecht

Samenwerkingsverband van negen gemeenten in de regio Utrecht. Bestaande uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen en Zeist.

Statushouder

Een asielzoeker of vluchteling met een verblijfsvergunning.

Uitvoeringcontract Regionaal Structuurplan (RSP)

Het uitvoeringscontract RSP gaat over de verdeling van regionale programma's en middelen tussen de gemeenten en over de bijdrage die elk van de partners levert om deze ambities te realiseren.