

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

BETAALBAAR WONEN IN DE REGIO UTRECHT

MANIFEST VOOR EEN BOUWDEAL



Inleiding

Er is een enorm tekort aan betaalbare woningen in de Regio Utrecht, en dat is geen nieuw gegeven. Vele starters, jongeren en studenten die hun opleiding hebben afgerond, maar ook gezinnen die ruimer willen wonen en senioren op zoek naar geschikte woonruimte, hebben maar heel weinig kans op een passende en betaalbare woning.

Als gezamenlijke woningcorporaties in de Regio Utrecht bezitten wij bijna 120.000 woningen en bieden wij meer dan 250.000 inwoners met een kleinere beurs of met een zorg- en begeleidingsvraag een betaalbaar thuis. Onze positie brengt een belangrijke verantwoordelijkheid met zich mee. Daarom stellen wij voor dat wij als woningcorporaties samen met de U16-gemeenten de handschoen oppakken en een Bouwdeal sluiten. Hieronder geven wij aan waarover wij in die Bouwdeal afspraken willen maken, op basis van wat wij bieden en wat wij aan de gemeenten vragen. Daarna gaan we dieper in op de redenen voor en de achtergronden van de deal.

Wat bieden wij?

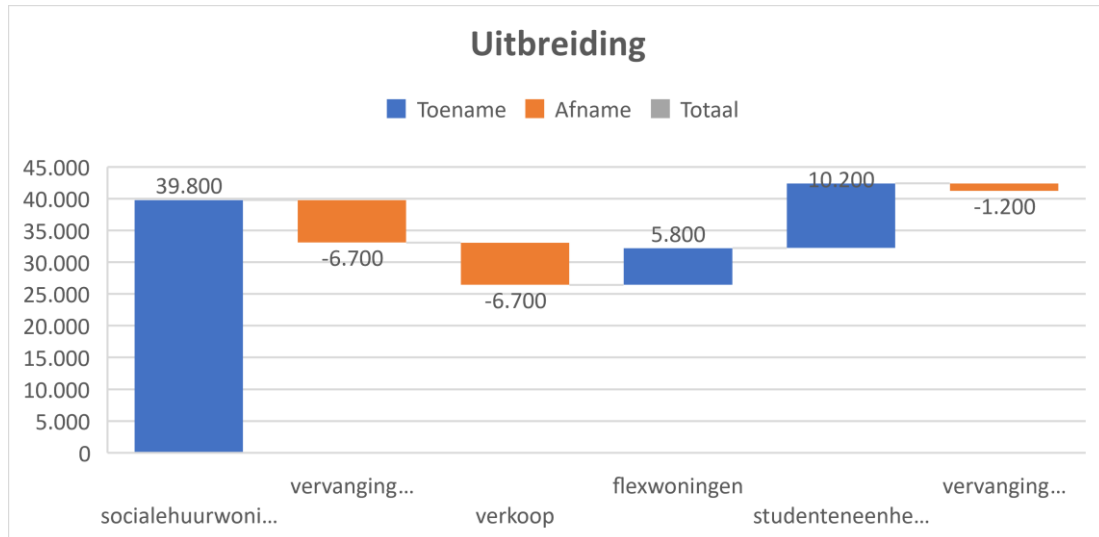
1. We bouwen in 5 jaar 10.000 woningen voor 10.000 woningzoekenden en verbeteren de leefbaarheid en diversiteit in de voorraad in 10 wijken. De afspraken zullen zo snel mogelijk worden geoperationaliseerd en in 2022 worden de eerste 500 woningen opgeleverd.
2. We zorgen voor doorstroming en creëren daartoe een passende woningvoorraad.
3. We blijven qua Energie-Index en CO₂-uitstoot van onze woningen beter presteren dan het landelijke gemiddelde.

Wat vragen wij aan de gemeenten?

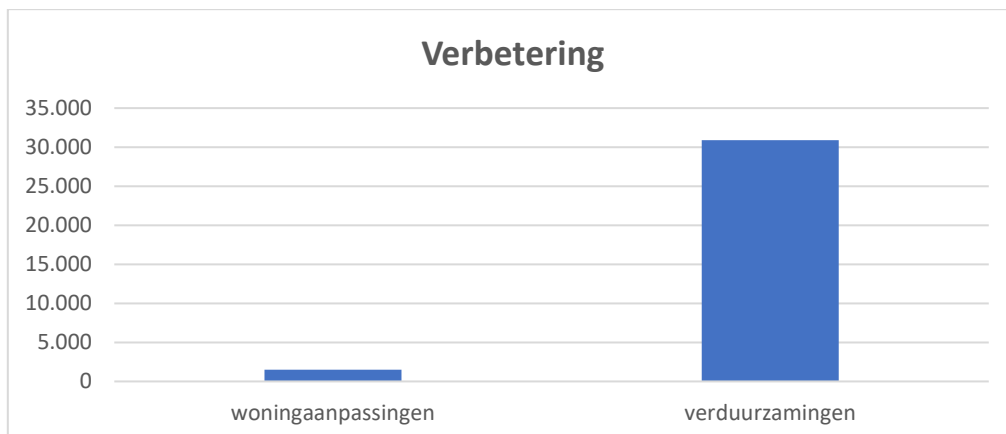
4. Met inbegrip van zachte plannen hebben de RWU-corporaties voor de totale periode 2020-2034 21.600 nieuwe woningen gepland. De zachte plannen worden hard gemaakt en er worden nog locaties geregeld voor 18.200 aanvullende sociale huurwoningen.
5. Het gemeentelijke aandeel in de locaties (nu 29%) wordt minstens naar de omvang van het eigen aandeel van de woningcorporaties getild (nu 37%).
6. Planologische medewerking waaronder medewerking door de Omgevingsdienst Regio Utrecht wordt verleend aan alle door de corporaties ingebrachte locaties en er wordt gewerkt met regionaal genormeerde plankosten.
7. 50% van de productie is conceptueel en na het eerste vergunde project automatisch integraal vergund.
8. Er wordt deelgenomen door alle U16-gemeenten en alle RWU-corporaties en de voortgang wordt continu gemonitord, mede door twee keer per jaar projectoverleg te houden op subregioniveau.

Waarom een Bouwdeal?

Het gebrek aan woningen in de Regio Utrecht wordt langzamerhand een schrijnende maatschappelijke misstand. Daar moet iets aan gebeuren. Een stapje in de goede richting was de Woondeal die de U16-gemeenten en de provincie Utrecht in 2019 hebben gesloten met het Rijk, dat weer 'meekijkt' met de regionale opgave. En die opgave ligt er niet om!



Als opgave voor de sociale huur hebben de Woondealpartijen en de woningcorporaties vastgesteld dat in de periode 2020-2035 39.800 woningen (minus 6.700 vervanging en verdichting en 6.700 verkoop), 5.800 flexwoningen, 10.200 studenteneenheden (minus 1.200 vervanging en verdichting), 1.500 woningaanpassingen (wonen met zorg) en 30.900 verduurzamingen moeten worden gerealiseerd.



De woningcorporaties moeten dus onder andere ongeveer 2.700 nieuwe sociale huurwoningen per jaar realiseren. Een aantal dat zij de laatste jaren in de verste verte niet hebben gehaald. Zij konden zo naast minder goed voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor woningzoekenden zorgen, ook minder bijdragen aan de leefbaarheid voor bewoners van wijken en aan de duurzaamheid van de woningvoorraad. Nieuwbouw genereert immers middelen om te besteden aan leefbaarheid en duurzaamheid terwijl deze dat zelf veelal niet doen.

Startpunt bij gemeenten en corporaties

Omdat woningproductie dus de sleutel is voor succes op de drie belangrijke thema's betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid, ligt het startpunt van een integrale aanpak logischerwijs bij gemeenten en woningcorporaties. **[Bouwdealafspraken 8]**

Vanuit die aanpak kijken we vervolgens graag met alle andere betrokkenen op het vlak van wonen in de Regio Utrecht vooruit om samen de verdere koers te bepalen.

Woningzoekenden, huurders, provincie, grondeigenaren, ontwikkelaars, bouwers, zorginstellingen, welzijnsinstellingen en andere maatschappelijke organisaties - samen zullen we verrijkende en coherente antwoorden moeten vinden.

Wonen gaat niet alleen om een dak boven het hoofd, maar ook om leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg in de buurt.

Actieagenda Wonen

Deze Bouwdeal is een Utrechtse verbijzondering van de nationale Actieagenda Wonen, die onder andere door onze landelijke vertegenwoordigers Aedes en VNG is overeengekomen en erop gericht is voldoende zekerheden te genereren voor het realiseren van de enorme opgave.

Thema's voor de komende jaren

Om een voorzet te geven hoe we met elkaar betaalbaar wonen in de komende jaren kunnen realiseren, hebben wij de al genoemde drie thema's gekozen, omdat ze wat ons betreft cruciaal zijn. We willen ze samen met gemeenten en overige stakeholders voortvarend oppakken. Dit zijn de thema's:

1 – **Beschikbaarheid:** Realiseren van voldoende betaalbare woningen

2 – **Leefbaarheid:** Werken aan een inclusieve samenleving

3 – **Duurzaamheid:** Verduurzamen van de gebouwde omgeving

4 – **Betaalbaarheid:** Goede toegankelijkheid van sociale huurwoningen

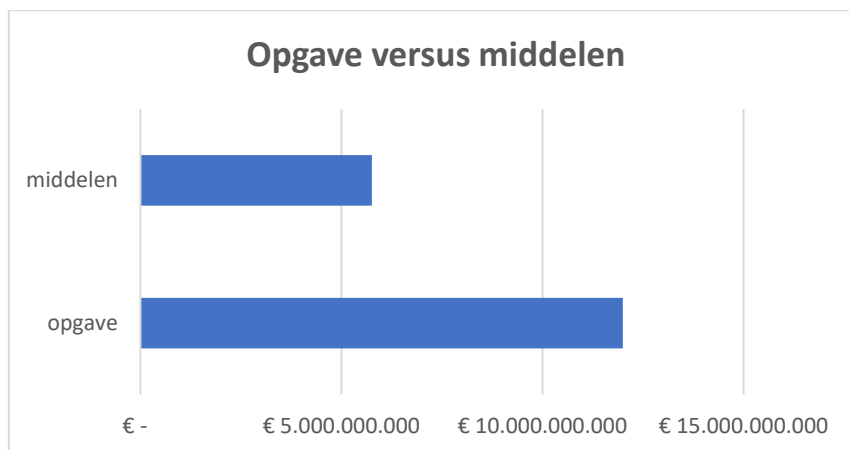
Per thema liggen er uitdagingen, dilemma's, afhankelijkheden en discussiepunten. De keuze voor deze thema's lijkt ons echter evident. In dialoog willen we daar dan ook verder aan

werken, op basis van een visie en keuzes waarbij wat ons betreft de buurtbewoners, ofwel alle inwoners van onze regio, centraal dienen te staan. In de komende paragrafen worden de thema's verder uitgewerkt.

1 - Realiseren van voldoende betaalbare woningen

De Utrechtse woningcorporaties bouwen om mensen een huis te bieden, dat is ons uitgangspunt als corporaties. Het is onze kerntaak om ervoor te zorgen dat mensen met een kleinere beurs en/of een kwetsbare positie een geschikte en betaalbare woonoplossing vinden in de regio. Voor een inclusieve samenleving en verduurzaming van de gebouwde omgeving zijn onze prestaties op dit thema voorwaardelijk.

Er is al jaren kritiek op de verhuurderheffing. Die zit corporaties steeds meer in de weg bij het realiseren van de opgave. Daarom vroeg de Tweede Kamer naar een uitgebreid onderzoek naar de vraag of corporaties over voldoende middelen beschikken om hun opgave aan te kunnen. In juli 2020 werden de onderzoeksresultaten gepubliceerd en bleek dat de mismatch tussen opgave en beschikbare middelen in de Regio Utrecht relatief gezien de grootste van het land is: € 12 miljard vergt de opgave die op pagina 3 is weergegeven.



De financiële grens bij het realiseren hiervan, bereiken de corporaties al in 2025 en het is slechts mogelijk om 48% van wat moet worden gerealiseerd, te betalen. Uit het onderzoeksrapport blijkt ook dat financiële verevening tussen corporaties noch regionaal, noch landelijk een oplossing voor het structurele probleem van de sector biedt.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is de belangrijkste reden voor deze mismatch. We vragen onze stakeholders dan ook om samen met ons een herhaalde oproep te doen richting de Rijksoverheid om voldoende middelen beschikbaar te stellen voor de realisatie van onze opgave. Vooralsnog gaan wij echter vol voor de opgave om woningzoekenden te helpen en bieden wij aan om de komende jaren de eerste 10.000 woningen van de opgave te realiseren. **[Bouwdealafpraak 1]**

Snelheid van groot belang

Het tempo van de bouw van nieuwe woningen is te laag om aan de grote vraag op de woningmarkt te kunnen voldoen en elk jaar dat een woning later dan gepland wordt

opgeleverd, kan een huishouden daar niet in wonen. Er is zoals al bleek woningnood en de behoefte aan sociale huurwoningen blijft toenemen. Als corporaties zien we mogelijkheden om het tempo op te voeren door onze werkprocessen aan te passen. Veel corporaties ontwikkelen hun woningen nog op een traditionele manier en meestal doen zij dat ook nog ieder voor zich. Hier liggen kansen voor verbetering. Graag kijken we ook breder dan naar alleen onze eigen processen om de snelheid te bevorderen en te bewaken.

Conceptueel bouwen

Wij willen conceptueel, fabrieksmatig bouwen samenbrengen met collectief opdrachtgeverschap. De RWU-corporaties gaan dan gezamenlijk bestaande woningconcepten op de markt inkopen, in plaats van nieuwbouwprojecten zelf te ontwikkelen. Dat zorgt voor continuïteit en voorspelbaarheid waardoor industrie en bouwers hun productiecapaciteit optimaal kunnen benutten. Het geeft daarnaast ruimte voor innovatie en kostprijsverlaging. Door deze samenwerking kunnen we nieuwbouw sneller, innovatiever en vaak goedkoper realiseren. En daardoor neemt de beschikbaarheid van sociale huurwoningen toe. **[Bouwdealafsprak 7]**

Procedures

Omdat deze woningen voorspelbaar zijn, kunnen gemeenten ze eenvoudiger vergunnen. Als eenmaal een woningtype vergund is door een U16-gemeente, kunnen de andere gemeenten in de regio ervan uitgaan dat dat type in hun gemeente zondermeer direct ook vergund kan worden. De doorlooptijd van procedures kan hiermee fors worden teruggebracht en de ambtelijke capaciteit optimaal worden ingezet. **[Bouwdealafspraken 6 en 7]**

Locaties

Om een voldoende adaptieve woonvoorraad te realiseren, vragen wij van gemeenten niet alleen (regel)ruimte (belemmeringen weghalen die flexibiliteit en betaalbaarheid in de weg zitten), maar ook om te voorzien in de basisvoorwaarde voor beschikbaarheid en betaalbaarheid: een voldoende aanbod van bouwgronden met realistische grondprijzen in de Regio Utrecht. **[Bouwdealafspraken 4 en 5]**

Doorstroming

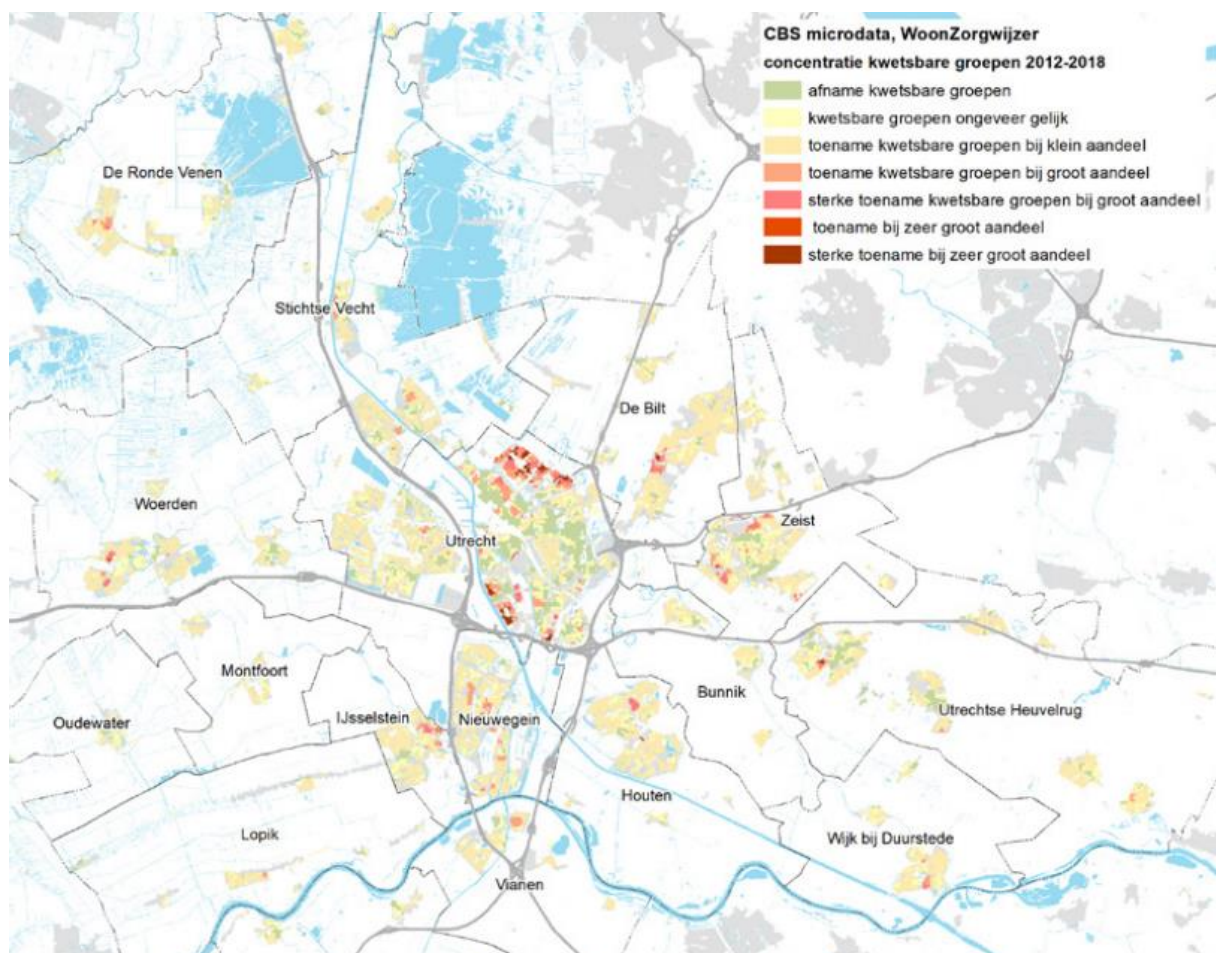
Wij doen als corporaties hier al veel in (voorbeeld: de wooncoach), maar door meer woningen te bouwen, zijn we nog beter in staat om het aanbod te laten aansluiten op de vraag. Bewoners kunnen zo doorstromen naar meer geschikte woningen.

[Bouwdealafsprak 2]

2 - Werken aan een inclusieve samenleving

De leefbaarheid in wijken en buurten staat weer hoog op de agenda. In onze regio staan bijvoorbeeld wijken als Overvecht en Kanaleneiland volop in de schijnwerpers. Is er sprake van een toenemende tweedeling tussen corporatiewijken en overige wijken, met veel koop en duurdere huur?

Vorig jaar besteedden wij in onze Regionale Corporatiemonitor aandacht aan de resultaten van diverse recente onderzoeken die duidelijk maken dat de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector is toegenomen. Een aanzienlijk deel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid en daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de leefbaarheid onder druk. Het gaat daarbij vooral om mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, met een licht verstandelijke beperking en met psychiatrische problematiek. De concentratie van kwetsbare groepen en toenemende problemen rond overlast en onveiligheid zijn het sterkst zichtbaar in wijken waar de leefbaarheid al onder druk staat. Daar is ook de instroom van kwetsbare groepen het grootst. Als kwetsbare groepen dan niet de juiste ondersteuning krijgen, ontstaan problemen rond overlast en onveiligheid. Zo nemen niet alleen sociaaleconomische verschillen toe, maar ook wat betreft leefomstandigheden.



De onderzoekers geven verschillende verklaringen voor deze situatie, zoals: door het beleid van het Rijk is de sociale huursector steeds meer het exclusieve domein geworden van

huishoudens die tot een bijzondere of kwetsbare doelgroep behoren, de wettelijke taak van corporaties is in 2015 versmald tot de 'kerntaken', en het rijksbeleid op het gebied van de zorg – gericht op extramuralisering en ambulantisering – heeft gezorgd voor een grotere druk op de goedkope woningvoorraad en meer kwetsbare mensen in ditzelfde segment. Daarnaast ging de decentralisatie bij zorg, ondersteuning, participatie en jeugdzorg gepaard met forse bezuinigingen die in de lokale praktijk de ondersteuning voor kwetsbare groepen onder druk hebben gezet.

De conclusie van de verdiepingsslag is dat dat corporatiebuurten en overige buurten uit elkaar groeien. In corporatiebuurten is sprake van een toename van kwetsbare groepen en een toename van problemen: meer overlast en verminderde 'zelf- en samenredzaamheid'. Dat gaat veel mensen aan. Van de ca. 900.000 inwoners die in de U16 regio wonen, leven er 113.000 in buurten met meer dan 60% corporatiebezit. Daarvan wonen ruim 38.000 mensen in buurten met meer dan 80% corporatiebezit. Wat dat betreft is er voor corporaties, met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, politie en bewoners(organisaties) voldoende te doen. Nu de bijzondere en kwetsbare doelgroepen groeien, ontstaat het dilemma dat steeds meer van de vrijkomende sociale huurwoningen aan hen aangeboden zouden moeten worden, maar dat dit de knelpunten die toenemende concentratie oplevert, hiermee toenemen.

Schaarste wegnemen

Om dit dilemma op te lossen, vragen wij nadrukkelijk de medewerking van de gemeenten. Zo willen wij samen met gemeenten actief zoeken naar bouwlocaties in niet-standaard sociale huurwijken om diversiteit te stimuleren en eenzijdige wijken te voorkomen. Wat kan de gemeente doen om deze locaties ook aan corporaties toe te wijzen? Wij zijn ieder geval bereid en in staat om daar nieuwbouw te realiseren en zo te zorgen voor een betere spreiding, waar mogelijk ook door uitruil van projecten of bezit met marktpartijen.

[Bouwdealafsprak 1]

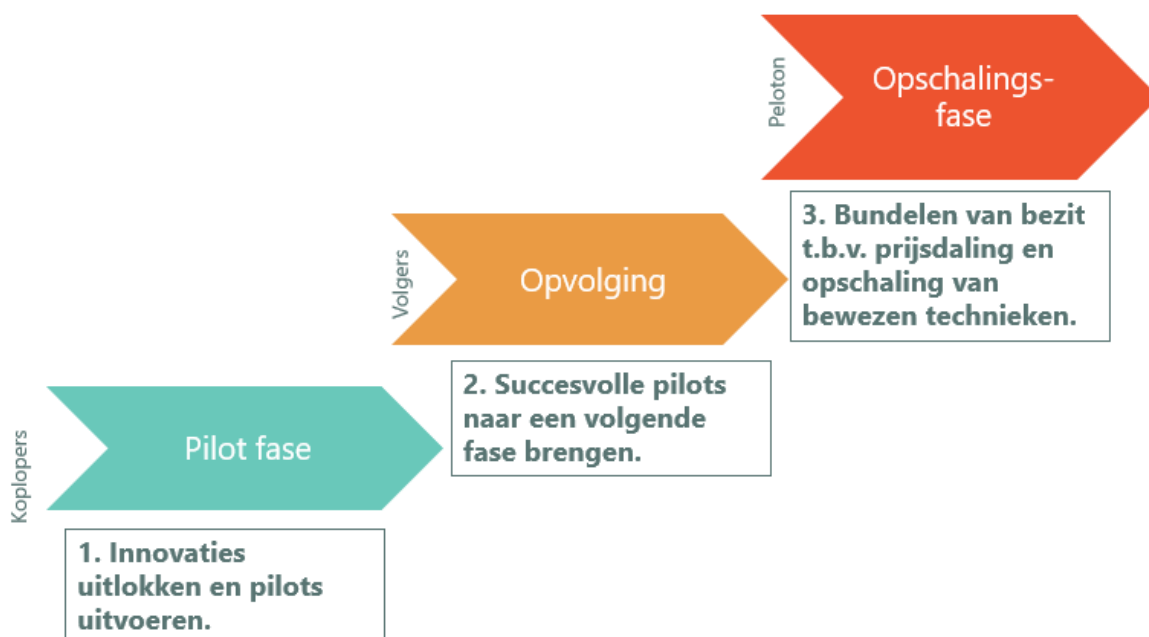
Samenwerking

Daarnaast willen wij nog meer investeren in signaalherkenning en spelen we relevante informatie door aan onze partners, zoals zorg- en welzijnsinstellingen. Wij zullen onze ketenpartners, zoals onderhoudsbedrijven en aannemers, vragen om bij te dragen aan deze signaalherkenning. Daarvoor zullen we onze medewerkers en die van partners opleiden, maar ook zullen we verder bouwen aan ons netwerk om sneller en beter te kunnen reageren als dat nodig is, door met passende oplossingen tot actie te komen. **[Bouwdealafsprak 1]**

3 - Verduurzamen van de gebouwde omgeving

De RWU-corporaties eind 2017 hun krachten gebundeld bij de duurzaamheidsopgave. Dat hebben zij gedaan op basis van een gezamenlijke visie die haar weerslag kreeg in een aanpak om het gestelde doel te behalen: landelijk is namelijk de afspraak gemaakt om een CO₂-neutrale woningvoorraad te realiseren in 2050. Dat is een grote en kostbare opgave zoals we op pagina 3 al zagen. Als de verduurzaming echter succesvol is, draagt deze op termijn ook bij aan betere betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad. De energielasten worden immers een steeds groter deel van de totale woonlasten.

De corporaties hebben de handen ineengeslagen om twee redenen. Ten eerste is de komende jaren een verdere innovatie in concepten (bijvoorbeeld energiebesparing en –opwekking, installaties) essentieel. Die innovatie heeft alleen kans van slagen als nieuwe concepten kunnen worden opgeschaald en daardoor kostenbesparing mogelijk wordt. Veelal zijn die concepten nu nog te duur. De corporaties willen in RWU-verband ‘massa’ maken om een belangrijke stap te maken in die opschaling. Ten tweede kunnen corporaties de opgave niet alléén aan. Daarom is onderlinge samenwerking belangrijk en willen corporaties hun partners daarbij proactief betrekken. Zij zijn voor hun strategie immers mede afhankelijk van netbeheerders, energiemaatschappijen, waterschappen en overheden zoals gemeenten en de provincie. Het intensiveren van de samenwerking, zowel onderling als met partners in het veld, zien de corporaties dan ook als een noodzakelijke voorwaarde om de ‘stip aan de horizon’, die CO₂-neutrale voorraad, te realiseren.



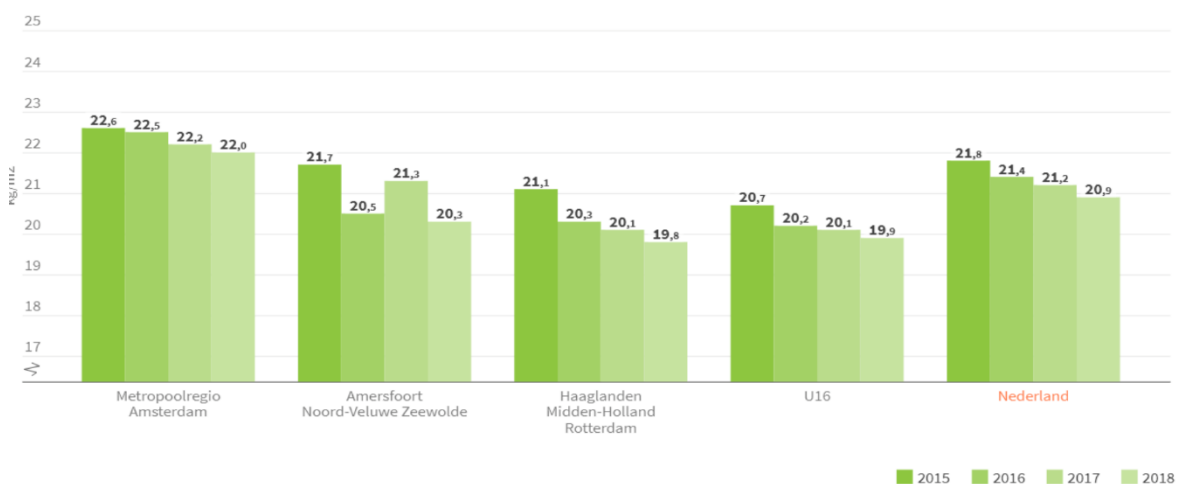
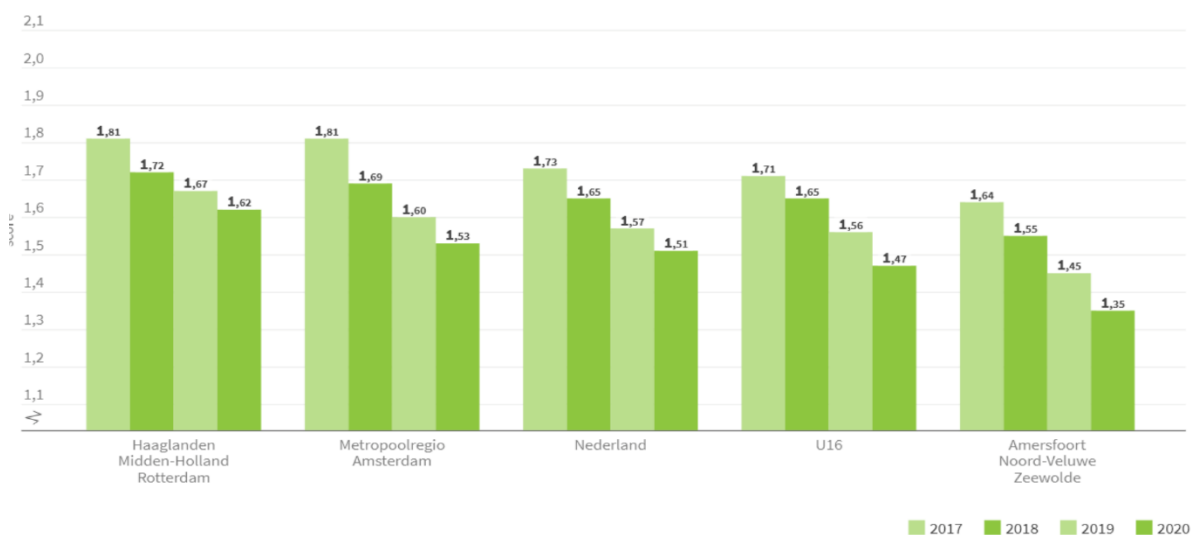
De corporaties hebben vijf overkoepelende thema's vastgesteld waarop die samenwerking vorm moet krijgen, te weten: Klimaatadaptatie, Energiebesparing, Energieopwekking, Energieopslag en Circulariteit. De eerste drie hebben daarbij op dit moment de hoogste prioriteit. Op de thema's zoeken corporaties naar strategieën om innovaties uit te lokken en door kennisuitwisseling en samenwerking te komen tot opschaling van succesvolle pilots om zo uiteindelijk tot kostenbesparing te komen. Bijvoorbeeld op het vlak van toepassing van

warmtenetten, *all electric*, zonnepanelen of een eensluitende aanpak per woningtype (zoals bij hoogbouw, galerijflats of eengezinswoningen).

De corporaties hebben zich op elk van deze thema's gecommitteerd aan een rol: 'koploper', 'snelle volger' of 'peloton'. De koplopers starten pilotprojecten, waarmee oplossingen voor de toekomst worden uitgelokt. De snelle volgers beoordelen de resultaten en volgen zo mogelijk het voorbeeld van de koplopers. De massa van het peloton dat uiteindelijk volgt, zorgt voor inkoopvoordeel en prijsverlaging.

Benchmark

Als resultaat van deze regionale samenwerking, presteren de RWU-corporaties qua Energie-Index en CO₂-uitstoot van hun woningen in de Aedes-benchmark beter dan het landelijke gemiddelde.



Wij zetten in op het handhaven van deze positie. **[Bouwdealafpraak 3]**

4 - Betaalbaarheid

Van belang bij de betaalbaarheid van socialehuurwoningen in onze regio, zijn in toenemende mate de aspecten betaalbaarheid op termijn en werkelijke sociale productie.

Zoals het NIBUD aangeeft, zijn er naast de huurprijs ook andere manieren om de betaalbaarheid te beïnvloeden. De huurders zelf kunnen deze gunstig beïnvloeden, maar ook andere organisaties kunnen dat, zoals bijvoorbeeld gemeenten.

Wat gemeenten kunnen bevorderen, is dat de sociale nieuwbouw in eerste aanleg door woningcorporaties wordt verzorgd. Immers, andere partijen dan corporaties kunnen woningen met een sociale huur realiseren, maar zij doen dit veelal voor een beperkte periode in de tijd en daarnaast zetten zij deze woningen niet in voor de brede sociale huisvestingsopgave.

Daadwerkelijk sociaal zijn woningen die via WoningNet worden aangeboden, openstaan voor bijzondere doelgroepen en onderwerp zijn van prestatieafspraken.

Doe met ons mee!

Het moge duidelijk zijn dat wij als gezamenlijke corporaties de komende jaren de nodige stappen gaan zetten. We kijken over gemeentegrenzen heen om betaalbare woonoplossingen op maat aan te bieden. Hiertoe willen we leerpunten met elkaar delen en ook met gemeenten, maatschappelijke organisaties, provincie en andere stakeholders.

We willen echter vooral concreet gezamenlijk aan de slag gaan.

Alleen samen kunnen we de woonuitdagingen van de toekomst aan.

Alleen door samen te werken, zorgen we ervoor dat eenieder prettig, betaalbaar en langdurig in onze mooie en diverse regio kan blijven wonen.

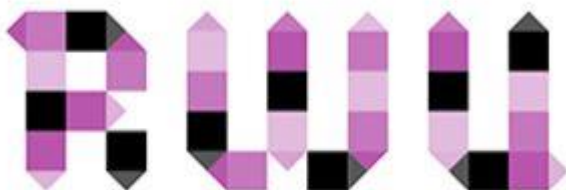
Prettig wonen is immers niet alleen iets van 'stenen', maar vooral van randvoorwaarden die de leefbaarheid van een wijk vergroten.

Wij hopen dat dit Manifest de opmaat zal zijn naar een Bouwdeal maar ook dat het de regionale dialoog voedt en input biedt voor bijvoorbeeld coalitieakkoorden of collegeagenda's.

FACTSHEET

Aantal RWU-corporaties:	17
Aantal woningen in eigendom:	118.367
Gemiddelde inschrijfduur woningzoekenden:	10,2 jaar
Aantal actieve woningzoekenden:	25.164 huishoudens gemiddeld/kwartaal
Slaagkans van actief woningzoekenden:	9%
Aantal woningen in duurzaamste energieklassen:	57.694 (54%)
Verhuringen per jaar:	12.284 (zelfstandig en onzelfstandig)
Aandeel bemiddelingen (bijzondere doelgroepen)	22%

Woningcorporaties zijn private ondernemingen die zonder winstdoelstelling binnen wettelijke kaders werken aan een maatschappelijke opdracht. Zij zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben. Bijna altijd gaat het om huishoudens met een bescheiden inkomen. Daartoe rekenen wij mensen die huurtoeslag ontvangen en lagere middeninkomens. Verder hebben corporaties bijzondere aandacht voor mensen die door een sociale, medische of psychische oorzaak zelf geen woonruimte kunnen vinden en voor vergunninghouders.



**Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht**