

CONVENANT
UITVOERING WONINGOPGAVEN IN DE GEMEENTE WIJCHEN

TUSSEN
GEMEENTE WIJCHEN

EN

TALIS

Mei 2021

DE ONDERGETEKENDEN:

1 Gemeente Wijchen, zetelend te Wijchen, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer Geert Gerrits, hierna te noemen "Gemeente" .

en

2 Woningstichting Talis,, zetelend te Nijmegen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Ronald Leushuis, lid College van Bestuur, hierna te noemen "Talis" .

Partijen sub. 1 en sub. 2 hierna gezamenlijk te noemen "Partijen".

OVERWEGENDE DAT:

1. De Gemeente Wijchen haar volkshuisvestingbeleid heeft vastgelegd in haar woonvisie "Thuis in Wijchen";
2. Talis een belangrijke rol speelt in het uitvoering geven aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Wijchen;
3. Partijen middels de 'Prestatieafspraken 2021 en verder' meerjarige afspraken hebben gemaakt ten aanzien van de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Wijchen;
4. Er de afgelopen 5 jaar beperkt nieuw woningbouwprogramma in Wijchen is gerealiseerd met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens, mede door een rem op de uitvoering in de jaren 2014-2018;
5. Talis bij het uitblijven van het realiseren van nieuw woningbouwprogramma de afgelopen jaren beperkt eigen bezit heeft uitgepond;
6. Partijen zonder realisatie van nieuw sociaal woningbouwprogramma niet in staat zijn de sociale woningvoorraad te verversen;
7. Partijen nader afspraken wensen te maken ten einde de sociale woningbouwproductie en de verversing van de voorraad in gang te zetten;
8. De regio Arnhem-Nijmegen een Woondeal heeft gesloten met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en de provincie Gelderland die betrekking heeft op de periode 2020-2030;
9. Er in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is afgesproken tot 2030 35.000 woningen te bouwen, waarbij het de ambitie in de eerste vijf jaar tot een versnelling te komen, van 20.000 woningen;
10. Er in deze Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is afgesproken dat er minimaal 50% van de zachte plancapaciteit wordt gerealiseerd in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en koop onder de NHG-grens, waarbij we met name inzetten op goedkope koop, aansluitend bij de woningbehoefte.);
11. Er in deze Woondeal is overeengekomen dat regionaal gewerkt wordt aan een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte;
12. Het uitponden van woningen door Talis een positieve bijdrage kan leveren aan differentiatie van wijken en de grote behoefte aan goedkope koopwoningen in de gemeente Wijchen;
13. Partijen op integraal niveau afspraken willen maken ten aanzien van concrete projecten en daarmee bij dragen aan de totstandkoming van programmatische ruimte voor nieuwe sociale woningbouw;

Uitvoering Woningopgaven gemeente Wijchen

Convenant mei 2021

14. Partijen op strategisch niveau afspraken wensen vast te leggen voor toekomstige samenwerking in nog nader te bepalen andere projecten.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**ARTIKEL 1. DOELEN**

Prestatieafspraken tussen Talis, de huurdersvereniging Accio en de gemeente Wijchen worden periodiek geactualiseerd en zijn dynamisch van aard. Partijen wensen door middel van dit convenant langjarige, duurzame afspraken te maken die gezamenlijk een maximale, positieve bijdrage leveren aan de volkshuisvestingsopgave in Wijchen zoals deze is vastgelegd in de prestatieafspraken. Het betreft hier een praktische uitwerking van de prestatie afspraken met een langjarige doorkijk die continuïteit, comfort en houvast biedt op projectniveau.

Concreet kent dit convenant de volgende subdoelen om dit resultaat te behalen:

1. Het langjarig borgen van voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Wijchen;
2. Het langjarig borgen van kwalitatieve sociale huurwoningen door het realiseren van verversingsmogelijkheden voor Talis;
3. Het borgen van een goede spreiding van sociale huurwoningen door op juiste plaatsen toe te voegen en op de juiste plaatsen te verdunnen;
4. Bijdragen aan het terugdringen van het tekort van middeldure huurwoningen in Wijchen.

ARTIKEL 2. BEOOGDE RESULTATEN

Om bovenstaande doelen te bereiken worden de volgende beoogde resultaten nagestreefd:

1. De afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad baseren we op het woningmarktonderzoek dat de gemeente Wijchen in regionaal verband elke drie jaar uitvraagt. Om de sociale voorraad op peil te brengen conform het meest recente onderzoek (Compaenen, 2019) worden er 400-450 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd in de periode tot 2030. Deze nieuwbouw is nodig om de doelen zoals verwoord in artikel 1 van dit convenant te realiseren; de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met inkomen tot €40.024^[1] wordt hiermee verbeterd, er ontstaat voldoende ruimte voor verversing van de sociale huurvoorraad, er ontstaan mogelijkheden voor een betere spreiding en er kan ingezet worden op een beter aanbod van middeldure huurwoningen.
2. Om dit te bereiken wordt in nieuwe projecten bij voorkeur 25-30% sociale huur toegevoegd. Dit wordt per project bekeken en afgewogen, rekening houdend met de bewakingstabel zoals beschreven in artikel 6 van dit convenant;
3. Het tempo waarin sociale huur in Wijchen wordt toegevoegd loopt gelijk op met de ontwikkeling van woningaantallen in Wijchen;

¹ Door EU bepaalde inkomens plafond van 2021 voor huishoudens die primair aanmerking komen voor een sociale huurwoning in Nederland.

4. Partijen nemen 2021 om overeenstemming te krijgen over de invulling van de rol die Talis in het middeldure huursegment gaat spelen. Dit zijn woningen met een huur tussen €750 en €950 (prijsspeil 2021).
5. Het streven is zo flexibel mogelijk mee te bewegen met ontwikkelingen in de woningmarkt en aan te blijven sluiten bij wensen en omvang van de doelgroep. Afstemming en bijsturing is noodzakelijk om invulling te geven aan veranderingen die je niet van tevoren kunt overzien (adaptief programmeren).

ARTIKEL 4. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN VOOR DE SAMENWERKING

Partijen hebben gezamenlijke doelen en ambities, maar beschikken over verschillende competenties en mogelijkheden om bij te dragen aan de doelen en ambities.

Bij het maken van afspraken over projecten worden de volgende instrumenten onderscheiden die Partijen los of als mix kunnen inzetten om projecten van de grond te krijgen en/of elkaar als strategische convenantpartner te ondersteunen:

5.1 Instrumenten voor de Gemeente

1. Publiekrechtelijke rol:
 - a. Voorschrijven van kaders en randvoorwaarden via het bestemmingsplan en/of gemeentelijk beleid: bijvoorbeeld door planologische voorschriften ten aanzien van het percentage sociale huur, woningtypologieën, huurprijscategorieën en doelgroepen;
 - b. Flexibel omgaan met de te hanteren parkeernormen;
 - c. Bijdragen in grondexploitatie en/of onrendabele top van projecten om ontwikkelingen mogelijk te maken;
 - d. Investeren in openbaar gebied ten gunste van de waarde van het woningbezit in Wijchen;
 - e. Mogelijkheid geven tot (extra) uitponden, of omzetten naar middeldure huur.
2. Privaatrechtelijke rol:
 - a. Talis positie geven door 1-op-1 verkoop van grond;
 - b. Talis positie geven in aanbesteding/verkooptender:
 - i. Voorkeurspositie doormiddel van kwalitatieve sturing op heldere eisen;
 - ii. Positie door het hanteren van een vaste uitname waarde (vaste grondprijs + investeringskosten bouw). Gemeente neemt het risico dat prijsafwijkingen worden doorberekend in grondbiedingen van marktpartijen;
 - iii. Positie door een gedwongen 1-op-1 afname (met exit);
 - c. Afwijken van het grondprijzenbeleid;
 - d. Het voeren van een actief grondbeleid om projecten van de grond te krijgen.

5.2 Instrumenten voor Talis

1. Bijdragen in de grondexploitatie:
 - a. Investeren in vastgoedontwikkeling;
 - b. Financiële bijdrage aan de grondexploitatie via grondprijs.
2. Ingrijpen in de bestaande voorraad:

Uitvoering Woningopgaven gemeente Wijchen

Convenant mei 2021

- a. Sloop van bestaand vastgoed, onttrekking van voorraad en desinvesteren van bestaande boekwaarde;
- b. Investeren in de kwaliteit van de sociale voorraad;
- c. Ingrijpen in typologie /doelgroepen (bijv. transformatie naar middeldure huur);
- d. Uitponden van sociale huurwoningen.

5.3 Gezamenlijke instrumenten

- a. Bijdragen aan de verduurzaming;
- b. Verbeteren betaalbaarheid;
- c. Investeren in leefbaarheid;
- d. Investeren in sociale veiligheid.

ARTIKEL 6. BEWAKEN DOELEN EN BEOOGDE RESULTATEN

De doelen zoals verwoord in artikel 1 en de beoogde resultaten zoals verwoord in artikel 2 van dit convenant worden periodiek gezamenlijk bewaakt. Hiervoor wordt het werkdocument "Planningslijst convenant Wijchen" zoals bijgevoegd als bijlage 1 gebruikt. Partijen bespreken op basis van dit werkdocument regelmatig de stand van zaken van de doelen en beoogde resultaten. Minimaal een keer per jaar wordt de stand van zaken in het Bestuurlijk Overleg besproken, daar waar nodig vaker.

ARTIKEL 7. STRATEGISCHE VOORTZETTING CONVENANT

Dit convenant voegt een instrument toe aan de strategische samenwerking tussen de Gemeente en Talis.

De gemeente en Talis delen de verantwoordelijkheid voor het naleven van de afspraken in dit convenant en maken hier elk iemand voor verantwoordelijk binnen de eigen organisatie. Deze verantwoordelijken hebben samen een aantal concrete taken:

1. Monitoren van de voortgang van de doelen en beoogde resultaten;
2. Afwijkingen signaleren en agenderen voor het Bestuurlijk Overleg;
3. Het signaleren van strategische kansen en verbanden in de samenwerking tussen Talis en de gemeente Wijchen.

Deze rol vraagt de volgende competenties:

1. Kennis van en inzicht in de ambtelijke en bestuurlijke ambities en plannen op gebied van ruimtelijke ontwikkelingen in Wijchen.
2. Kennis van de (regionale) trends en ontwikkelingen op gebied van woningmarkt.

Met dit convenant spreken de gemeente Wijchen en Talis de wederzijdse intentie uit tot een duurzame strategische samenwerking. Deze samenwerking uit zich concreet in een proactieve afstemming tussen beiden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt van die samenwerking is dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling van meer dan 10 woningen, Talis en de gemeente gezamenlijk de noodzaak en wenselijkheid van sociaal woningbouwprogramma verkennen en integraal afwegen ten opzichte van alternatieve ontwikkelingen.

ARTIKEL 8. ROBUUSTHEID VAN HET CONVENANT

Partijen benadrukken dat een belangrijk deel van de concrete afspraken in dit convenant een inspanningsverplichting kennen. Wanneer er fundamentele zaken wijzigen ten opzichte van de in dit convenant gemaakte afspraken, dan zullen de gemeente Wijchen en Talis gezamenlijk verkennen hoe de doelen en beoogde resultaten zoals verwoord in dit convenant toch kunnen worden bereikt.

ARTIKEL 9. DUUR VAN HET CONVENANT

Dit convenant heeft een looptijd van 10 jaar na datum van ondertekening.

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Werkdocument “Planningslijst convenant Wijchen”

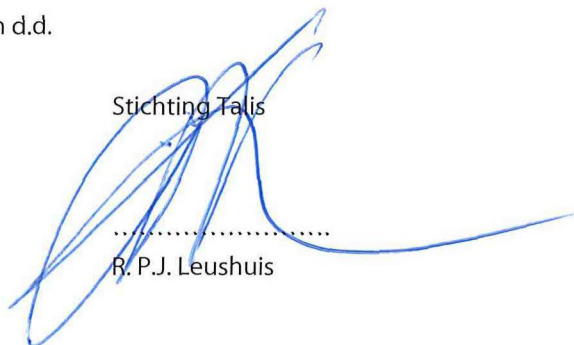
Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend te Wijchen d.d.

Gemeente Wijchen,



.....
G.W.R. Gerrits

Stichting Talis



.....
R.P.J. Leushuis