

Bilaterale afspraken GroenWest- Gemeente Utrecht

Inleiding

GroenWest en Gemeente Utrecht hebben gezamenlijk afspraken gemaakt over de investeringen voor de periode 2011 tot en met 2015. Basis voor het investeringsprogramma is de gemeentelijke woonvisie die door GroenWest wordt onderschreven.

In bijgevoegde programma komen de investeringen voor nieuwbouw en duurzaamheid aan de orde (GroenWest heeft op dit moment geen voornemens voor renovatie). In verband met de fusie met twee andere corporaties is er voor gekozen om het huidige beleid te handhaven en geen nieuwe inspanningen vast te leggen.

Risico's

Het investeringsprogramma van GroenWest wordt gerealiseerd in een economische tijd waarin er bij zowel overheden als corporaties minder investeringskapitaal voorhanden is. Deze economische situatie brengt onzekerheden met zich mee. Hieronder benoemen we een aantal risico's die meespelen bij de realisatie van het programma.

Rentevoet

Bij een hoge rentevoet wordt het voor GroenWest moeilijker om de ambities en de projecten uit te voeren zoals ze zijn opgenomen in het programma.

Verkoop

Opbrengsten uit verkoop zijn voor GroenWest nodig om projecten te kunnen financieren. Daar waar vanwege de economische situatie de opbrengsten uit verkoop tegenvallen, wordt de realisatie van het investeringsprogramma bemoeilijkt.

Heffing huurtoeslag

Het huidige kabinet is voornemens om een heffing in te voeren voor verhuurders om op die manier de huurtoeslag te kunnen financieren. Deze heffing zal van grote invloed zijn op de investeringsmogelijkheden van GroenWest.

Overige regelgeving

De nationale uitwerking van de regelgeving in verband met staatssteun en overige Europese regelgeving (o.a. over de 90%-norm¹) heeft wellicht nog onvoorziene effecten. Het kan zijn dat de financiering van bepaalde activiteiten en projecten lastiger wordt.

Samenwerking vervangende nieuwbouwprojecten (nieuwbouw bestaande stad)

Om de nieuwbouwprojecten te realiseren wordt intensief samengewerkt tussen gemeente en corporatie. Hier is het van groot belang dat de planprocessen effectief en efficiënt worden vormgegeven. Daarover zijn GroenWest en Gemeente Utrecht globaal de processtappen overeengekomen voor projecten die strijdig zijn met het actuele bestemmingsplan. De stappen die GroenWest en Gemeente nemen zijn zoveel mogelijk afgestemd of waar mogelijk met elkaar verweven. Voor projecten die niet strijdig zijn met het actuele bestemmingsplan wordt in een gezamenlijk startdocument de procedure afgesproken.

Processtappen voor projecten die strijdig zijn met het actuele bestemmingsplan:

1. Een proces voor de realisatie van een nieuwbouwproject wordt gestart door GroenWest. GroenWest begint met het maken van een eerste schetsplan en zoekt de samenwerking met de gemeente op.
2. De gemeente start met een globale analyse van het plan en levert een aantal cruciale hoofduitgangspunten specifiek voor dit project. Op basis hiervan wordt door de gemeente (gebiedsmanager) in overleg met GroenWest een startdocument opgesteld dat ter vaststelling wordt aangeboden aan de projectgebonden stuurgroep (zie verderop) en het college van B&W. In het startdocument wordt ook het te volgen planproces inclusief participatie geschetst.²
3. Op basis van het schetsplan vindt er na gemeentelijke toets zo nodig inhoudelijke afstemming en discussie plaats om te komen tot een kwalitatief goed en haalbaar plan.

¹ 90% van de woningen van corporatiebezit moet verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 33.000

² Zie Utrechts PlanProces, 2010

4. Op basis van de resultaten van de discussie wordt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) of bouwenveloppe³ door de gemeente opgesteld. Hieraan ligt een uitvoerbaar, financieel haalbaar en door GroenWest vastgesteld schetsplan ten grondslag.
5. Parallel aan het opstellen van een SPvE wordt door GroenWest gewerkt aan een Stedenbouwkundig Plan (SP) indien noodzakelijk.
6. Gemeente start met het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan als het SPvE door de Raad is vastgesteld. De tekst uit het SPvE zal zoveel als mogelijk rechtstreeks bruikbaar zijn voor de bestemmingsplanprocedure.

Bij de uitwerking van deze processtappen gelden de volgende samenwerkingsafspraken:

- A. Als uitkomsten van de discussies over het schetsplan leiden tot veranderingen in het plan worden die door GroenWest getekend en doorgerekend. Op die manier kan een integrale discussie ontstaan: over stedenbouwkundige, maar bijvoorbeeld ook verkeers- en milieukundige eisen en tegelijkertijd over de financiële haalbaarheid van het plan en de product-marktcombinatie. Dit alles moet ten opzichte van elkaar worden afgewogen en tot besluitvorming leiden. Het proces vanaf een vastgesteld startdocument tot een vastgesteld SPvE heeft een doorlooptijd van ongeveer 1 jaar. Voor een bouwenveloppe geldt een normtermijn van ongeveer 6 maanden.
- B. De gemeentelijke gebiedsmanager (of projectleider) is verantwoordelijk voor integrale afwegingen. Hij moet er dus voor zorgen dat alle relevante aspecten (stedenbouw, woonprogramma, verkeer, participatie bewoners, etc.) op een zorgvuldige manier ten opzichte van elkaar afgewogen worden. Bovendien is de gemeentelijke gebiedsmanager of gedelegeerd projectleider gedurende het hele proces aanspreekbaar voor alle aspecten binnen het project, vanaf het initiatief tot en met de juridische procedures en vergunningen.
- C. Als er binnen de gemeente tegenstrijdige belangen ontstaan (het stedenbouwkundige uitgangspunt is bijvoorbeeld strijdig met milieukundige randvoorwaarden) wordt dit zo snel mogelijk door de gemeentelijk projectleider ingebracht in de zogenoemde gemeentelijke 'Projectengarage'. De Projectengarage neemt een integraal afgewogen besluit en is gericht op de voortgang van het project.
- D. Als er tussen gemeente en GroenWest discussiepunten blijven bestaan die in de projectgroep niet worden opgelost, worden die ingebracht in de projectenstuurgroep GroenWest –Gemeente. Hierin nemen de directeur GroenWest en de directeur Programma's van de Gemeente zitting om knopen door te hakken gericht op de voortgang van het project. Ook startdocumenten (met de uitgangspunten en onderzoeksvragen van het project) worden vastgesteld in deze projectenstuurgroep.

Samenwerking nieuwbouw Leidsche Rijn

De samenwerking tussen gemeente en woningbouwcorporaties krijgt in Leidsche Rijn gestalte door deelname van de woningbouwcorporaties aan de Stedenbouwkundig Plan(SP)-fase. Vaststelling van een SP in projectteamverband verplicht de woningbouwcorporaties in zoverre dat instemming met het SP moet worden gezien als een principe-uitspraak over de haalbaarheid van de opgave.

De opgave in de Centrale Zone van Leidsche Rijn betreft een samenhangend programma met ook in financiële zin meer en minder complexe onderdelen. Partijen zijn het er over eens dat de balans zowel in programmatisch als in financieel opzicht in evenwicht dient te blijven. Indien dat evenwicht tussen meer en minder complexe opgaven dreigt te worden verstoord, zal dit in het kader van vaststelling van een individueel Stedenbouwkundig Plan door de woningbouwcorporatie worden aangegeven. Bij de afronding van de SP-fase zal Projectbureau Leidsche Rijn de woningbouwcorporaties in staat stellen de haalbaarheid van haar deel van de productie te beoordelen doormiddel van inbreng van een (voorlopig) voorstel tot verdeling van de bouwkavels over de realisatoren. Indien één der woningbouwcorporaties in deze fase niet met de gevraagde productie kan instemmen wordt in eerste instantie door de woningbouwcorporaties bezien of binnen de STUW tot een andere verdeling van programma kan worden gekomen.

Vanwege de samenhangende stedenbouwkundige ontwikkeling dient de te realiseren planning in lijn te liggen met hetgeen daarover in het kader van de SP's wordt afgesproken.

Duurzaamheid

GroenWest heeft haar woning bezit gemiddeld op D niveau. In het jaarverslag van 2008 is aangegeven dat GroenWest het energielabel in 10 jaar tijd naar niveau C wil brengen.

³ Zie Utrechts PlanProces, 2010

Garantie omvang sociale huurwoningvoorraad

GroenWest garandeert om tot en met 31 december 2015 minimaal 1.886 huishoudens betaalbare zelfstandige huisvesting te bieden (lager dan huurprijsgrens conform art. 13, lid 1a van de Wet op de huurtoeslag, per 1 januari 2011: €652,52).

Actualisatie en monitoring

Jaarlijks zullen gemeente en GroenWest het investeringsprogramma bespreken en zo nodig actualiseren.

In november van ieder jaar worden de projecten voor vervangende nieuwbouw en renovatie bekeken en voortgang beoordeeld in de rapportage van Triode. De verkoopresultaten worden gemonitord op wijkniveau met als doel om te bespreken of de verhouding huur en koop op wijkniveau voldoende in balans blijft met de gewenste situatie. De rapportages vormen het startpunt voor de besprekingen. Naast voortgang van de projecten speelt ook veranderde prioriteiten vanuit gemeente of GroenWest een rol bij de actualisatie.

Op basis van de gesprekken wordt ieder jaar in december een geactualiseerd programma vastgesteld door GroenWest en de gemeente. De voortgang van de productie in Leidsche Rijn wordt gemonitord in het plannings- en productieoverleg Leidsche Rijn. Specifieke knelpunten worden zonodig besproken in afzonderlijk directie-overleg.

Leeswijzer investeringsschema

In bijgevoegde overzichten is het voorgenomen en met de gemeente afgestemde productieprogramma van GroenWest opgenomen voor de periode 2011 tot en met 2015. Daarbij is uitgegaan van start bouw, dus als de bouw van een project start of is gestart in de periode 2011 tot en met 2015, is het project opgenomen.

We maken onderscheid in twee overzichten:

1. Projecten in uitwerkingsfase: hier zijn de projecten opgenomen waarover al besloten is en waarbij participatieprocessen met bewoners (grotendeels) zijn afgerond.
2. Projecten in voorbereidingsfase: hier zijn de projecten opgenomen waarover nog niet besloten is en waarbij de participatieprocessen met bewoners nog lopen of nog opgestart moeten worden.

We onderscheiden vervolgens per onderdeel een aantal categorieën:

Aanpak nog niet besloten: sloop-nieuwbouw of renovatie

Deze tabel komt alleen voor bij het tabblad projecten in voorbereidingsfase. Voor de projecten in deze tabel staat de aanpak nog niet vast. Het kan zijn dat de betreffende woningen gesloopt worden, maar ook renovatie is een mogelijkheid.

Nieuwbouw voorafgegaan door sloop van woningen

In deze tabel worden de projecten opgenomen waarbij nieuwbouw wordt gerealiseerd die volgt op sloop van de bestaande bebouwing. Het gaat in de praktijk om projecten in de bestaande stad, dus exclusief het projectgebied Leidsche Rijn.

Voor de projecten in uitwerkingsfase wordt achtereenvolgens aangegeven welke planning partijen zijn overeengekomen, welke financiële afspraken voor vervangende nieuwbouw van toepassing zijn en wat er gerealiseerd wordt: hoeveel woningen in welke categorieën, aantal seniorenwoningen en aantal woningen voor mensen met een functiebeperking. De gegevens over wat er gerealiseerd wordt zijn indicatief en worden per project verder uitgewerkt en vastgesteld. De planning wordt overeengekomen op basis van een rapportage door Triode die 2x per jaar wordt geactualiseerd.

Voor projecten in voorbereidingsfase kan deze nadere uitwerking nog niet gegeven worden.

Nieuwbouw niet voorafgegaan door sloop woningen

In deze tabel worden voornamelijk de projecten opgenomen die in het kader van het nieuwbouwproject Leidsche Rijn worden gerealiseerd. Ook de projecten in overige delen van de stad waar geen sloop van woningen aan vooraf gaat, zijn in deze tabel opgenomen. Voor de projecten in uitwerkingsfase wordt per project dezelfde informatie gegeven als bij nieuwbouw voorafgegaan door sloop van woningen.

Renovatie

In deze tabel wordt per project aangegeven wanneer de start van de renovatie gepland staat en om hoeveel woningen het in totaal gaat. Ook hiervoor geldt dat de planning wordt overeengekomen op basis van een rapportage door Triode die 2x per jaar wordt geactualiseerd.

Voor de projecten in voorbereidingsfase is nog niet altijd specifiek aan te duiden welke complexen het precies voor 1 januari 2016 gerenoveerd zullen worden. Omdat daarover ook nog niet met bewoners is gesproken, wordt dan gekozen voor het noemen van de wijk en een indicatie van het aantal woningen.

Sloop

In deze tabel wordt per project aangegeven wanneer de start van de sloop gepland staat en om hoeveel woningen het in totaal gaat. Ook hiervoor geldt dat de planning wordt overeengekomen op basis van een rapportage door Triode die 2x per jaar wordt geactualiseerd.

Verkoop

In deze tabel wordt aangegeven hoeveel woningen er gelabeld worden voor verkoop. Daarbinnen wordt vervolgens nog een uitsplitsing gemaakt voor de wijken Binnenstad en Oost. Bovendien wordt aangegeven wat de verwachte verkoopaantallen zijn.