

Bilaterale afspraken Mitros – Gemeente Utrecht:

Bouwstenen voor samenwerking

Het Utrechtse college heeft in haar collegeprogramma Groen, Open en Sociaal een aantal ambities ten aanzien van de woningmarkt geformuleerd. De wens om de productie in Leidsche Rijn en binnenstedelijk op peil te houden gaat vergezeld van een aantal kwalitatieve ambities. Duurzaamheid, extra inzet voor studenten en starters, het verminderen van de wachttijd voor sociale huurwoningen en het stimuleren van open en constructieve samenwerking met partners in de stad.

Mitros deelt deze ambities. Mitros is voornemens de komende jaren fors te investeren in haar vastgoed om ervoor te zorgen dat de woon én leefomgeving van huurders, met name in de krachtwijken, structureel verbetert. Mitros heeft deze voornemens uitgewerkt in haar portefeuilleplan. Hierin worden uitspraken gedaan over de gewenste samenstelling van de vastgoedportefeuille (woningen en maatschappelijk vastgoed) van Mitros in 2030, de transformatieopgave, de te hanteren randvoorwaarden, en de strategie om deze portefeuille te bereiken.

Bij de uitvoering van het voorgenomen productieprogramma wordt gestuurd om het totaal te realiseren. De verwachting op basis van ervaringen is echter dat 70% wordt gerealiseerd binnen de termijn van dit voorgestelde productieprogramma.

De gemeente Utrecht en de Utrechtse woningcorporaties maken afspraken over het investeringsprogramma, over verschillende beleidsvraagstukken en over de omvang van de sociale huurwoningvoorraad (woningen met een huurprijs tot € 652,-) in de stad. Voor Mitros geldt dat zij tot en met 2015 20.000 huishoudens betaalbare huisvesting (tot €652,-) kan bieden.

Mitros wil haar ambities realiseren in een economisch tijdstip waarin er bij zowel overheden als corporaties en partijen in de markt minder investeringskapitaal voor handen is. De economische omstandigheden zorgen voor grote onzekerheden en vragen om creativiteit en selectiviteit. De uitdaging is om meer rendement te halen uit elke euro die we investeren. Van de betrokken partijen vraagt dit een maximale krachtsinspanning. Gezamenlijkheid is hierbij niet alleen een wens maar ook een noodzakelijke randvoorwaarde.

De gemeente Utrecht en de Utrechtse woningcorporaties kennen een traditie van samenwerken en maken van meerjarige prestatieafspraken over zowel de kwantitatieve als kwalitatieve opgave. De huidige economische situatie noopt de betrokken partijen opnieuw na te denken over een effectieve manier van samenwerken. Hierna benoemen we een aantal risico's die van invloed kunnen zijn op de realisatie van het voorliggende productieprogramma.

Macro

Macro-economische ontwikkelingen zijn van invloed op het investeringsvermogen van Mitros. Vanuit haar solvabiliteitsbeleid hanteert Mitros het uitgangspunt dat investeringen voor 40% met eigen vermogen worden gefinancierd. Voor de overige 60% wordt vreemd vermogen aangetrokken. De rente waartegen Mitros kapitaal kan aantrekken bepaalt mede het investeringsvermogen. Bij een hoge rentevoet wordt het investeringsvermogen van Mitros negatief beïnvloed en komen de ambities zoals verwoord in het voorgenomen productieprogramma onder druk te staan.

Meso

De kredietcrisis heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. De economische omstandigheden raken ook de sociale huursector. Door de stagnatie van de markt is de doorstroming in de sociale huursector verder teruggelopen. Een blijvend lage mutatiegraad kan ervoor zorgen dat Mitros haar verkooptargets niet kan realiseren. Daarnaast zorgt een lage mutatiegraad er ook voor dat de inkomsten uit verhuur achterblijven. Mitros heeft in haar portefeuilleplan namelijk gerekend met het optrekken van de huurprijzen na mutatie.

Daarnaast zijn er o.m. in de sfeer van wet- en regelgeving een aantal ontwikkelingen en onzekerheden die gevolgen hebben voor de sector. Het Europa-dossier en de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn hier voorbeelden van. Het nieuwe kabinet is voornemens een aantal besluiten te nemen die de investeringsruimte voor corporaties drastisch beperkt. Er komen mogelijk heffingen (zoals de huurtoeslagheffing) op de corporatie af die van grote invloed kunnen zijn op de investeringsmogelijkheden van Mitros. Ook het wegvallen van de projectsteun (betaald uit de Vogelaarheffing) raakt het investeringsvermogen van Mitros. Het kabinet overweegt daarnaast regelgeving die de vrijheid van de corporaties in het ontplooiën van activiteiten in hoge mate zal beperken. Alles bij elkaar kan dit ertoe leiden dat Mitros aanmerkelijk minder kan doen dan zij zou willen.

Micro

Eerder is gesteld dat het solvabiliteitsbeleid van Mitros vereist dat alle investeringen voor 40% met eigen vermogen worden gefinancierd. Om deze middelen te genereren verkoopt Mitros woningen. Het uitgangspunt is om jaarlijks 1% van onze woningvoorraad te verkopen. In Utrecht komt dat neer op verkoop van ongeveer 250 woningen per jaar. Hierbij maakt Mitros steeds een zorgvuldige afweging: Is verkoop te verantwoorden vanuit het streven naar een positieve wijkontwikkeling en draagt verkoop bij aan een positieve ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille. Mitros verkoopt in principe in heel Utrecht. In sommige gebieden zoals Lunetten wordt meer dan gemiddeld voor verkoop gelabeld. In andere, kwetsbare gebieden, zoals op Kanaleneiland Noord is Mitros juist terughoudend. Voor elke woning die Mitros verkoopt kunnen woningen worden verbeterd en toegevoegd. Verkopen zijn hard nodig om de investeringen in de Utrechtse aandachtswijken mogelijk te maken. Op het moment dat nieuwbouwkoopwoningen te lang onverkocht blijven legt dit een groot beslag op de investeringsruimte van Mitros. Op het moment dat de verkoop van bestaand bezit achterblijft bij de geformuleerde doelstellingen, heeft dat effect op het productieprogramma.

Indien zich zodanige structurele en onvoorziene wijzigingen van omstandigheden voordoen waardoor een verdere uitvoering van de gemaakte afspraken naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van de gemeente en/of Mitros geveerd kan worden, bestaat de mogelijkheid tot ontbinding van de samenwerkingsafspraken. Alvorens een beroep te kunnen doen op deze structurele en onvoorziene omstandigheden zullen gemeente en Mitros in overleg treden om een gezamenlijke oplossing te vinden.

Samenwerking vervangende nieuwbouwprojecten

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 Mitros en Gemeente Utrecht globaal de processtappen overeengekomen voor projecten die strijdig zijn met het actuele bestemmingsplan. De stappen die Mitros 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 Mitros. Mitros 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 Mitros 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.¹

¹ Zie Utrechts PlanProces, januari 2010

3. Op basis van het schetsplan vindt er na een gemeentelijke toets zo nodig nadere inhoudelijke afstemming en discussie plaats om te komen tot een kwalitatief goed en haalbaar plan.
4. Op basis van de resultaten van de discussie wordt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) of bouwenvelophe² door de gemeente opgesteld. Hieraan ligt een uitvoerbaar, financieel haalbaar en door Mitros vastgesteld schetsplan ten grondslag.
5. Parallel aan het opstellen van een SPvE/ bouwvelop wordt door Mitros gewerkt aan een Stedenbouwkundig Plan (SP) indien noodzakelijk en aan een Sociaal Plan
6. Op basis van het stedenbouwkundig plan en sociaal plan wordt door Mitros een fase 3 besluit genomen.
7. Mitros zorgt voor uitvoering van de draagvlakmeting over de ingreep en het sociaal plan zodat de resultaten daarvan nog meegenomen kunnen worden bij de behandeling van het SPvE in de Raad / vaststelling bouwvelop in het college.
8. Op basis van de draagvlakmeting, neemt Mitros het sloopbesluit en start met het bouwplanontwerp in afstemming met de gemeente.
9. 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.
10. Op basis van sloopbesluit, positieve draagvlakmeting en overeenstemming over het SPvE kan het college van B&W de urgentieverlening vaststellen waarna de herhuisvesting kan starten. Door de wethouder kan, na advies van de projectenstuurgroep Mitros-Gemeente, besloten worden om al vervroegd urgenties te verstrekken. Dit is wenselijk als ondanks sloopbesluit en positieve draagvlakmeting nog geen definitieve overeenstemming over het SPvE is, maar wel verwacht wordt dat dit binnen afzienbare tijd zal plaatsvinden.

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 Mitros 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 door de raad vastgesteld startdocument tot een vastgesteld SPvE heeft een doorlooptijd van ongeveer 1 jaar. Voor een bouwenvelophe 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 Mitros discussiepunten blijven bestaan die in de projectgroep niet worden opgelost, worden die ingebracht in de projectenstuurgroep Mitros-Gemeente. Hierin nemen de directeur Mitros 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.

² Zie Utrechts PlanProces, januari 2010

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

Mitros wil samen met de gemeente en andere partijen fors investeren in duurzaamheid. Een 'groen' energielabel (A, B, C) is een concrete en effectieve manier om bij te dragen aan klimaatdoelstellingen in de stad.

Een grote bijdrage wordt geleverd door het vervangen van slechte woningen. Bij nieuwbouw wordt tenminste label A gerealiseerd. Het accent bij de investeringen in duurzaamheid ligt echter op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. De reden hiervoor is dat er in bestaande woningen met gerichte maatregelen veel energiewinst is te behalen. Door renovaties (ca 3.000 woningen) en door het aanbrengen van energiebesparende maatregelen bij planmatig onderhoud (ca. 2.500 woningen) krijgen vele huurders van Mitros een woning met betere energieprestatie, meer wooncomfort en lagere energielasten. Het is de ambitie van Mitros om het gemiddelde energie-label van woningen in een periode van ongeveer 10 jaar op label C te brengen. Het aantal woningen met een F- en G-label zal tot het minimaal mogelijke worden gereduceerd.

Met deze maatregelen zal Mitros voldoen aan het Aedesconvenant, gericht op reductie van de CO₂-uitstoot van 20 % in tien jaar tijd. De verwachting is dat door de introductie van nieuwe innovatieve technieken het rendement van investeringen van Mitros in termen van energiebesparing de komende jaren zal toenemen.

Garantie omvang sociale huurwoningvoorraad

Mitros garandeert om tot en met 31 december 2015 minimaal 19.999 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 Mitros 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. Mitros verzorgt een jaarlijkse rapportage over de verkoopresultaten op wijkniveau. Desgewenst wordt deze met de gemeente besproken.

Op basis van de gesprekken wordt ieder jaar in december een geactualiseerd programma vastgesteld in de projectenstuurgroep Mitros–Gemeente. De voortgang van de productie in Leidsche Rijn wordt gemonitord in het plannings- en productieoverleg Leidsche Rijn en in het periodieke directie-overleg.

Leeswijzer investeringsschema

In bijgevoegde overzichten is het voorgenomen en met de gemeente afgestemde productieprogramma van Mitros 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 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.