

GEHEIM

Bilaterale afspraken Bo-Ex- Gemeente Utrecht

(oplegnotitie)

Ambitie

Bo-Ex is een Utrechtse woningcorporatie, die derhalve ook alle middelen aanwendt in de stad. In algemene zin onderschrijft Bo-Ex de doelstellingen in het collegeprogramma Groen, Open en Sociaal en de Woonvisie. Bo-Ex werkt graag naar vermogen mee aan de inzet op duurzaamheid en het verminderen van de wachttijd voor sociale huurwoningen. De gewenste verschuiving in de investeringen van sloop/nieuwbouw naar renovatie wordt in ons investeringsprogramma teruggevonden. De wens om de productie van woningen in binnenstedelijk gebied op te voeren en in Leidsche Rijn op peil te houden delen we. En we doen dat ook graag in een open en constructieve samenwerking met de partners in de stad.

Algemene risico's

De mate en het tempo waarin Bo-Ex haar investeringsprogramma kan uitvoeren, is afhankelijk van de beschikbare investeringsruimte. Deze wordt beïnvloed door verschillende externe factoren die hieronder worden weergegeven.

Rijksbeleid

Fiscaal beleid van de overheid met betrekking tot corporaties.

De overheid is voornemens bij corporaties grote bedragen te innen, waarbij een relatie met de huurtoeslag wordt gelegd. Op basis van informatie van het CFV schatten wij dit voor Bo-Ex in op € 2,2 miljoen per jaar. Hoe dit voornemen zijn beslag gaat krijgen is onduidelijk. Wel is het duidelijk dat het in de voornemens om grote bedragen gaat, die bij realisatie de investeringsruimte aanmerkelijk inperken.

Het huurbeleid van de Rijksoverheid

Het regeer akkoord geeft aan dat de jaarlijkse huurverhoging de inflatie niet te boven mag gaan. De inflatie bevindt zich op een historisch laag niveau, hetgeen de financiële mogelijkheden ten opzichte van eerdere verwachtingen beperkt.

Recht op koop

Indien dit recht wordt ingevoerd, met een korting t.o.v. de marktprijs, kan dit de investeringsruimte beperken. Het effect op het voorraadbeleid zal overigens dramatisch zijn, er valt dan geen regie meer te voeren.

Voorwaarden voor hypotheekverstrekking

De ongebreidelde kredietverlening van het afgelopen decennium bestaat niet meer. De Autoriteit Financiële Markten toetst hypotheekproducten op het risico voor de koper en beperkt de mogelijkheden voor aflossingsvrije hypotheekleningen. Ook de banken beperken zich daar steeds meer in, ook in reactie op nieuwe financiële eisen die aan banken worden gesteld. Als gevolg daarvan zijn vooral voor starters op de woningmarkt de mogelijkheden om te kopen aanmerkelijk beperkt.

Beleid t.a.v. bouwkwaliteit, CO2 emissie e.d.

Door de steeds hogere eisen, nemen de kosten per woning toe. Binnen dezelfde investeringsruimte kunnen we daardoor minder eenheden realiseren.

Bijzondere projectsteun

Het stopzetten van de bijzondere projectsteun voor de Vogelaarwijken heeft een direct gevolg voor de beschikbare middelen, maar houdt ook een risico voor het woonklimaat in de betreffende wijken in. Bo-Ex heeft daar een deel van de verkoopambitie liggen, die hier onder zou kunnen lijden.

Woningmarkt

De markt voor koopwoningen is al anderhalf jaar zeer slecht. Hierdoor heeft Bo-Ex geplande koopwoningen moeten omzetten in huurwoningen. Dit is van grote invloed op de kasstromen van Bo-Ex en beperkt de resterende investeringsruimte.

De lage mutatie graad beperkt het aantal huursprongen bij mutatie, waardoor de groei van de huursom achter blijft bij die uit vorige jaren. Ook is dit een oorzaak voor lagere verkoop aantallen uit bestaan bezit, omdat bestaande woningen pas bij mutatie verkocht worden.

Ook de verkoop van woningen uit bestaand bezit blijft al geruime tijd achter bij de verwachtingen. Ook hierdoor loopt de investeringsruimte terug. We kunnen dit ook anders uitdrukken: de onrendabele toppen op de bouw en renovatie van sociale huurwoningen moeten worden gefinancierd uit verkopen. Lopen deze terug, dan loopt de investeringsruimte één op één hiermee terug.

Financiering en kredietwaardigheid

Sinds 1 januari 2011 moet Bo-Ex haar vastgoed onderscheiden naar Diensten van Aanmerkelijk Economisch Belang (DAEB) en vastgoed dat daar niet onder valt: niet-DAEB. Vastgoed dat onder DAEB valt, kan onder WSW-borg worden gefinancierd. Niet-DAEB vastgoed kan dat niet. Op dit moment is volstrekt onduidelijk of dit vastgoed voor Bo-Ex financierbaar zal blijven onder voor haar redelijke voorwaarden. Voor de goede orde: alle niet-woningen, met uitzondering van maatschappelijk vastgoed, zijn per definitie niet-DAEB evenals woningen met een huur boven de vrije sector grens. Bo-Ex beschikt dus – evenals collega corporaties – nu reeds over een substantiële portefeuille niet-DAEB vastgoed.

Deze verdeling betekent ook, dat gemengde projecten, met bijvoorbeeld voorzieningen in de plint, moeilijker financierbaar zullen zijn en in ieder geval tegen hogere kosten aanlopen. Realisatie van retailvastgoed, zoals bijvoorbeeld voorgenomen voor het Centrum gebied Leidsche Rijn, kan alleen plaatsvinden, wanneer dit kan worden ontwikkeld voor een belegger of andere derde partij en de afname van te voren vaststaat.

Vermogenseisen gesteld door het CFV en het WSW.

Deze instellingen stellen hogere eisen aan de solvabiliteit en geprognosticeerde kasstroom positie dan in het verleden. Deels in samenhang met bovenstaande factoren, omdat men de bedrijfsrisico's hoger inschat dan in het verleden. Niet uitgesloten kan worden dat de eisen nog verder worden opgeschroefd.

Het Centraal Fonds bewaakt de continuïteit van corporaties en stelt daarop gebaseerde eisen. De eisen worden samengevat in de uitdrukking dat Bo-Ex een A1 corporatie moet zijn. Het Centraal Fonds toetst dat en de RvC van Bo-Ex zal hier ook scherp op toezien. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stelt liquiditeitseisen en kredietwaardigheidseisen. Een positieve beoordeling van het WSW op kredietwaardigheid is een absolute voorwaarde voor toegang tot de kapitaalmarkt.

Bo-Ex stelt zichzelf dus de eis dat ze een zgn. A1-corporatie blijft. Bovendien moeten de kredietwaardigheid van Bo-Ex alsmede de financierbaarheid gewaarborgd zijn.

Projectrisico's en prioriteiten

Binnen het investeringsprogramma's zijn de prioriteiten niet gelijk. De bestaande woningvoorraad kwalitatief op peil houden weegt zwaarder dan uitbreidingsniewbouw. Daarbinnen hebben voor ons de investeringen in de eerst genoemde lopende renovatie trajecten en die in Hoograven, de Rietveldcomplexen, de hoogste prioriteit. De eerst genoemde omdat we ons daar aan vergaand aan het renovatie proces hebben gecommitteerd. De woningen in Hoograven omdat deze woningen bouwtechnisch het meest dringend aan een ingreep toe zijn, meer dan die in Kanaleneiland. In het investeringsoverzicht worden de duurzaamheidsmaatregelen, die meegaan in het planmatig onderhoud, niet specifiek aangeduid. Dit programma drukt echter wel mede op de investeringsruimte en heeft een hoge prioriteit.

Na de renovaties heeft de nieuwbouw in de herstructurering een hoge prioriteit alsmede de nieuwbouw in Leidsche Rijn. Verspreid liggende nieuwbouwlocaties als het Centrum Kwadrant Overvecht volgen daarna.

Projectrisico's

Project	Draagvlak	Voorverkoop	Derden	Financieel resultaat
Jan van den Doemstraat	X			X
Surinamestraat	X			X
Groeneweg	X			X
Hoograven	X			
Kwazega 1e fase				X
Kwazega 2e fase	X			X

Transwijk				
Reitdiepstraat		X		X
Kanaleneiland	X			X
Ivoordreef	X	X		X
Leidsche Rijn koop		X	X	X
Leidsche Rijn huur			X	X
CK Overvecht			X	
Queridostraat	X			X

Toelichting op de risico's.

Draagvlak

bij de projecten waar dit risico staat vermeldt, is draagvlak nodig voor doorgaan van het project. Het staat zowel bij ingrijpende renovatie als bij sloopprojecten vermeld. Bij sloop is vaak relatief snel duidelijk of er in principe een kans op draagvlak bestaat. Bij renovatie duurt dit langer. Er is een voldoende uitgewerkt voorstel nodig om een huurvoorstel te kunnen doen. Het huurvoorstel is in hoge mate bepalend voor het behalen van draagvlak. De uitgangssituatie (hoe hoog ligt het huurpeil voor de ingreep) is ook van grote invloed. Het draagvlakrisico is ook groot in die zin, dat het niet behalen van draagvlak ook afstel kan betekenen. Wanneer er scherp is onderhandeld kan het plan niet meer substantieel worden bijgesteld.

Bij Hoograven staat draagvlak vooralsnog als risico aangeduid. Mogelijkerwijs ontstaat hier een plan waarvoor geen draagvlakmeting gehouden hoeft te worden, maar dat is niet zeker.

Voorverkoop

Bo-Ex hanteert een voorverkoop percentage van 75% per project en per woningtype. Bij niet halen van deze percentages moet het project opnieuw bezien worden. Er is geen standaard gevolg.

Financieel resultaat

Financieel resultaat is een risico op projectniveau, dat als gevolg kan hebben, dat een project vertraging oploopt. In het uiterste geval kan een project geen doorgang vinden. Dat is het geval wanneer er geen bezuinigingsmogelijkheden zijn en het tekort relatief groot ten opzichte van het belang van het project.

Bo-Ex kent geen harde grens aan het onrendabel per woning dat nog acceptabel is. Dat hangt van diverse factoren af. Belangrijke criteria zijn:

- Gaat het om nieuwbouw of renovatie? Bij renovatie is de vraag aan de orde of van de investering kan worden afgezien, gelet op de kwaliteit van de woningen
- Gaat het om vervangende nieuwbouw of nieuwbouw in een uitleggebied? Het laten bestaan van een braakliggend terrein in de bestaande stad is minder acceptabel, dan het niet bebouwen van een (nog niet uitgegeven) onbebouwd perceel.
- Hoe groot is het totale beslag op middelen. Bij een groot project is de impact kwantitatief nou eenmaal groter.
- Hoe groot is de maatschappelijke druk op het project. Indien het maatschappelijk belang dat aan het project groot is, zal Bo-Ex daar niet ongevoelig voor zijn.
- In welke mate heeft Bo-Ex zich reeds gecommitteerd aan het project. Wanneer bijvoorbeeld een lang traject met bewoners is doorlopen, is de prioriteit hoger dan bij een nieuwbouwproject in een pre aanbestedingsfase.

Bijzonder geval1: Transwijk

Onderdeel van het project Transwijk is de verkoop van 60 appartementen in een specifieke markt gerelateerd aan zorgverlening. De start bouw is reeds gepasseerd. Een verkooppercentage is dus geen risico voor de realisatie. Maar de verkoopbaarheid van deze appartementen heeft een grote invloed op de investeringsruimte van Bo-Ex. Indien de resultaten hier teleurstellend zijn, zal dit onmiddellijk invloed hebben op het resterende investeringsprogramma.

Bijzonder geval2: complex 507, Lombok

Bo-Ex heeft in 2006 een plan aan de bewoners voorgelegd, waarin het merendeel van de woningen werd gerenoveerd en een ander deel gesloopt. Het plan kreeg 57% van de bewoners mee, maar dat was niet genoeg. Er zijn aanwijzingen dat bewoners de huidige staat van de woningen onvoldoende vinden. Mocht het er toe komen dat er een constructief overleg ontstaat met bewoners, waar een haalbaar plan uit voortkomt, dan zal deze investering van een dermate grote omvang zijn, dat de prioriteitstelling

binnen het investeringsprogramma opnieuw moet worden overwogen. Een vruchtbaar planproces voor 507 dat leidt tot een haalbaar plan kan niet worden stopgezet.

Duurzaamheid

Bo-Ex zal gemiddeld per jaar zo'n 700 labelstappen realiseren middels renovatie, sloop/nieuwbouw en lichte verbeteringen die in het planmatig onderhoud worden meegenomen.

Per jaar worden zo'n 400 woningen (gemiddeld) aangepakt, waarbij de isolatiewaarde wordt verhoogd.

Bo-Ex neemt deel aan het energiebesparingsproject Kanaleneiland Zuid. Ook zet Bo-Ex zich in voor een energieneutrale wijk West.

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 Bo-Ex en Gemeente Utrecht globaal de processtappen overeengekomen voor projecten die strijdig zijn met het actuele bestemmingsplan. De stappen die Bo-Ex 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 Bo-Ex. Bo-Ex 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 Bo-Ex 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.
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 gezamenlijke conclusies uit de discussie wordt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) of bouwenvolpe¹ door de gemeente opgesteld. Hieraan ligt een uitvoerbaar, financieel haalbaar en door Bo-Ex vastgesteld schetsplan ten grondslag.
5. Parallel aan het opstellen van een SPvE wordt door Bo-Ex 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 Bo-Ex besluit tot ontwikkeling genomen.
7. Bo-Ex 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 Bouwenvolpe in het college.
8. Op basis van de draagvlakmeting, neemt Bo-Ex 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 en vastgesteld SPvE kan het college van B&W de urgentieverlening vaststellen waarna de herhuisvesting kan starten.

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 Bo-Ex 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 bouwenvolpe 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.

¹ Zie Utrechts PlanProces, 2010

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 Bo-Ex discussiepunten blijven bestaan die in de projectgroep niet worden opgelost, worden die ingebracht in de projectenstuurgroep Bo-Ex-Gemeente. Hierin nemen de directeur Bo-Ex 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.

Garantie omvang sociale huurwoningvoorraad

Bo-Ex garandeert om tot en met 31 december 2015 minimaal 7.317 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 Bo-Ex 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 Bo-Ex een rol bij de actualisatie.

Op basis van de gesprekken wordt ieder jaar in december een geactualiseerd programma vastgesteld in de projectenstuurgroep Bo-Ex-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 Bo-Ex 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.

Vervangende nieuwbouw

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

Voor al deze projecten wordt achtereenvolgens aangegeven welke planning partijen zijn overeengekomen of de 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.

Nieuwbouw Leidsche Rijn

In deze tabel worden de projecten opgenomen die in het kader van het nieuwbouwproject Leidsche Rijn door Bo-Ex worden gerealiseerd. Voor deze projecten wordt per project dezelfde informatie gegeven als bij vervangende nieuwbouw

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.

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 waarbij ook weer Binnenstad en Oost apart worden weergegeven omdat daarvoor in het kader van de Utrechtse Samenwerkingsafspraken specifieke afspraken zijn opgenomen.

GEHEIM

Vervangende nieuwbouw

Project	Wijk	Corporatie	Start bouw volgens Triode	Aantal sociale huur	Aantal vrije sector huur	Aantal koopwoningen	Financiële afspraken *	Waarvan Seniorenwoning 1)	Waarvan woningen voor mensen met functie-beperking
Centrum Kwadrant Overvecht (initiatief derde)	Overvecht	Bo-Ex	onbekend	50			nvt		
Ivoordreef	Overvecht	Bo-Ex	2014	55		110	US		nog niet bekend
Reitdiepstraat	Zuidwest	Bo-Ex	2012	49		56	DUO		6
Transwijk	Zuidwest	Bo-Ex	gestart	151		60	nvt	151	151
Marco Poloplantsoen (initiatief derde)	ZuidWest	Bo-Ex	2013	25			nvt	25	
Totaal				330		226		176	157

* Financiële afspraken zijn generiek volgens Utrechtse Samenwerkingsafspraken (US), De Utrechtse Opgave (DUO) of er gelden specifieke afspraken per project (=nvt)

1) Alle nieuwbouwwoningen, met uitzondering van starters zijn levensloopbestendig en zijn in principe geschikt voor senioren

Nieuwbouw Leidsche Rijn

Project	Wijk	Corporatie	Start bouw	Aantal sociale huur	Aantal vrije sector huur	Aantal koopwoningen	Financiële afspraken *	Waarvan Seniorenwoning 1)	Waarvan woningen voor mensen met functie-beperking
Hoge Weide	Leidsche Rijn	Bo-Ex	2013	46			US		
Rijnvliet	Leidsche Rijn	Bo-Ex	2013	33			US		
Grauwaart I	Leidsche Rijn	Bo-Ex	gestart	109			nvt		24
Grauwaart II (initiatief derde)	Leidsche Rijn	Bo-Ex	2011	24			nvt		
Grauwaart III (initiatief derde)	Leidsche Rijn	Bo-Ex	2013	30			US		
Terwijde Zuid, blok 5	Leidsche Rijn	Bo-Ex	2012			67	nvt		
Terwijde Zuid, blok 6	Leidsche Rijn	Bo-Ex	2013			66	nvt		
Terwijde Zuid, blok 7	Leidsche Rijn	Bo-Ex	2011	104			nvt		
Totaal				346		133			24

Renovatie

Project	Wijk	Corporatie	Start renovatie	Aantal woningen
Jan vd Doemstraat	Noordoost	Bo-Ex	2011	24
KwaZeGa 1e fase	Overvecht	Bo-Ex	2011	348
KwaZeGa 2e fase	Overvecht	Bo-Ex	2013	*
Groeneweg	West	Bo-Ex	2012	54
Surinamestraat	West	Bo-Ex	2012	59
Rijnsteinhof Hoograven	Zuid	Bo-Ex	2013	194
Tjepmahof Hoograven	Zuid	Bo-Ex	2014	194
Livingstone Noord	Zuidwest	Bo-Ex	2011	48
Magelhaen Noord	Zuidwest	Bo-Ex	2013	144
Magelhaen Zuid	Zuidwest	Bo-Ex	2014	48
Stanley Zuid	Zuidwest	Bo-Ex	2015	48
Stanleylaan Midden	Zuidwest	Bo-Ex	2012	48
Stanleylaan Midden	ZuidWest	Bo-Ex	2013	48
Totaal				1257

* betreft buitenkant van 1e fase, zelfde woningen

Sloop

Project	Wijk	Corporatie	Start sloop	Aantal woningen
Ivoordreef	Overvecht	Bo-Ex	2014	174
Reitdiepstraat	Zuidwest	Bo-Ex	2012/2013	81
Totaal				255

Verkoop

Aantal woningen gelabeld voor verkoop	495
.. waarvan in Binnenstad en Oost	0
Verwacht verkoopresultaat	150
.. waarvan in Binnenstad en Oost	0

GEHEIM

Bilaterale afspraken GroenWest– Gemeente Utrecht

(oplegnotitie)

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

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

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.
4. Op basis van de resultaten van de discussie wordt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) of bouwenvelophe³ 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 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 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 bouw kavels 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.

² Zie Utrechts PlanProces, 2010

³ Zie Utrechts PlanProces, 2010

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.

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.

Vervangende nieuwbouw (nieuwbouw bestaande stad)

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

Voor al deze projecten 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.

Nieuwbouw Leidsche Rijn

In deze tabel worden de projecten opgenomen die in het kader van het nieuwbouwproject Leidsche Rijn door GroenWest worden gerealiseerd. Voor deze projecten wordt per project dezelfde informatie gegeven als bij vervangende nieuwbouw.

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 waarbij ook weer Binnenstad en Oost apart worden weergegeven omdat daarvoor in het kader van de Utrechtse Samenwerkingsafspraken specifieke afspraken zijn opgenomen.

GEHEIM

Vervangende nieuwbouw

Project	Wijk	Corporatie	Start bouw volgens Triode	Aantal sociale huur	Aantal vrije sector huur	Aantal koopwoningen (≤ €200.000)	Aantal vrije sector koop	Financiële afspraken*	Waarvan Seniorenwoning 1)	Waarvan woningen voor mensen met functie-beperking
Achter 't Spoor	VI de Meern	GroenWest	2013	8		4		nvt	3	2
Centrumplan Vleuten	VI de Meern	GroenWest	2012	15	15			nvt	15	
Totaal				23	15	4			18	2

* Financiële afspraken zijn generiek volgens Utrechtse Samenwerkingsafspraken (US), of er gelden specifieke afspraken per project (=nvt)
1) Alle nieuwbouwwoningen, met uitzondering van starters zijn levensloopbestendig en zijn in principe geschikt voor senioren. De opgenomen aantallen zijn gelabeld als seniorenwoning.

Nieuwbouw Leidsche Rijn

Project	Wijk	Corporatie	Start bouw	Aantal sociale huur	Aantal vrije sector huur	Aantal koopwoningen (≤ €200.000)	Aantal vrije sector koop	Financiële afspraken*	Waarvan Seniorenwoning 1)	Waarvan woningen voor mensen met functie-beperking
De Erven, Vleuterweide	Leidsche Rijn	GroenWest	2013	zie 2)				US		
Haarzicht 3)	Leidsche Rijn	GroenWest	2014/2015	40	20	20		US	10	
Haarrijn 3)	Leidsche Rijn	GroenWest	2014/2015			20	20	US		
Vleuterweide, deelplan 5	Leidsche Rijn	GroenWest	gestart	40				nvt	4	
Vleuterweide, deelplan 6	Leidsche Rijn	GroenWest	gestart	46				nvt	4	
Vleuterweide, deelplan 4.1	Leidsche Rijn	GroenWest	gestart	27	15	14		nvt		
Totaal				153	35	54	20		18	

2) GroenWest heeft in basis hier 77 huurappartementen. Het is nog niet zeker dat GroenWest deze app. zal maken. We zijn in overleg met GEM Vleuterweide, Nico van Selm en Portaal over opzet bouwblok waarbij Portaal mogelijk ca. 50 huurpp. totaal komen dan in het blok ca. 120 app. Daarnaast bestaat er nog de mogelijkheid dat er nog ca. 15 koopappartementen of duurdere huur.
3) Over de toedeling van de te realiseren koopwoningen tot 2 ton VON (p.p. 01-01-2010) zullen in Haarzicht en Haarrijn in overleg met de betrokken marktpartijen nadere afspraken moeten worden gemaakt.

Renovatie

Project	Wijk	Corporatie	Start renovatie	Aantal woningen
nvt				

Sloop

Project	Wijk	Corporatie	Start sloop	Aantal woningen
Achter 't Spoor	VI de Meern	GroenWest	2013	12
Centrumplan Vleuten	VI de Meern	GroenWest	2012	4

Verkoop

Aantal woningen gelabeld voor verkoop	237
.. waarvan in Binnenstad en Oost	0
Verwacht verkoopresultaat	30
.. waarvan in Binnenstad en Oost	0

GEHEIM

Bilaterale afspraken Mitros – Gemeente Utrecht:

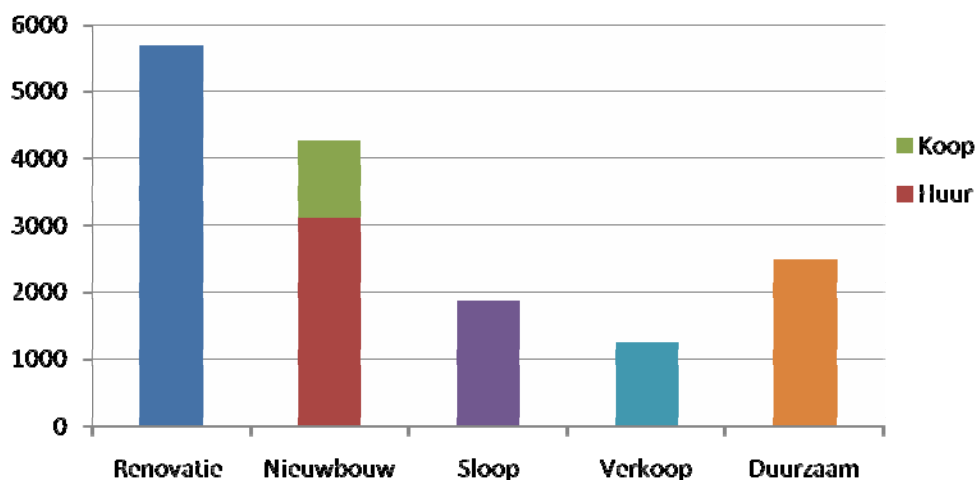
(oplegnotitie)

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.

Hieronder staan de belangrijkste streefcijfers tot 2015 weergegeven.



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 tij 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 wijzigingen van omstandigheden voordoen waardoor naar objectieve maatstaven een verdere uitvoering van de gemaakte afspraken voor de gemeente en/of de corporaties niet langer verantwoord is, zullen gemeente en corporaties in overleg treden om een redelijke oplossing voor alle betrokken te vinden. Indien dit overleg niet tot een aanvaardbare oplossing leidt voor alle partijen kan c.q. kunnen één of meer betrokken corporaties of de gemeente de afspraken binnen de afgesproken periode stopzetten.

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
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/ bouwenvelop 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 bouwenvelop 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 bouwenvelop geldt een normtermijn van ongeveer 6 maanden.

¹ Zie Utrechts PlanProces, januari 2010

² Zie Utrechts PlanProces, januari 2010

- 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.

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.

Vervangende nieuwbouw

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

Voor al deze projecten 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, hoeveel m2 voorzieningen, 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.

Nieuwbouw Leidsche Rijn

In deze tabel worden de projecten opgenomen die in het kader van het nieuwbouwproject Leidsche Rijn door Mitros worden gerealiseerd. Voor deze projecten wordt per project dezelfde informatie gegeven als bij vervangende nieuwbouw

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.

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.

GEHEIM

Vervangende nieuwbouw

Project	Wijk	Corporatie	Start bouw volgens Triode	Aantal sociale huur	Aantal vrije sector huur	Aantal koopwoningen (≤ €200.000)	Aantal vrije sector koop	Financiële afspraken *	Waarvan Seniorenwoning 1)	Waarvan woning voor mensen met een functie-beperking 2)
Boekhoven Bosch	Binnenstad	Mitros	2012	4				nvt		
Gerrit Rietveld College	Noordoost	Mitros	2015	21			51	nvt		
Lauwerecht 2	Noordoost	Mitros	2013	36			72	US		
Lauwerecht 4	Noordoost	Mitros	2013				35	US		
Lauwerecht 7	Noordoost	Mitros	2013	27			38	US		
Talmalaan deel 1	Noordoost	Mitros	gestart	39	26		70	DUO		
Talmalaan deel 2	Noordoost	Mitros	2011	59			76	DUO		
Abrikoosstraat e.o.	Noordwest	Mitros	gestart	63			57	DUO		3 à 5
Geuzenwijk 1 incl omzetting naar huur	Noordwest	Mitros	gestart	155			80	DUO		1
Geuzenwijk 2	Noordwest	Mitros	2012	12			46	DUO		
Groen Zuilen	Noordwest	Mitros	gestart		12			nvt		
Heukelomlob (Lieven de Keylaan) SHBU	Noordwest	Mitros	2011	30	52			nvt		
Huis te Zuylen	Noordwest	Mitros	2011				39	nvt		
Kleine Wijk	Noordwest	Mitros	2012	23				DUO		
Laan van Chartroise fase 1	Noordwest	Mitros	gestart	18				DUO		
Laan van Chartroise fase 2	Noordwest	Mitros	gestart	18			35	DUO		
Laan van Chartroise fase 3	Noordwest	Mitros	2013			49		DUO	23	
Margrietstraat incl zorg	Noordwest	Mitros	gestart	43				DUO		
Queeckhovenplein	Noordwest	Mitros	2014	29			68	US		
Thorbeckepark	Noordwest	Mitros	2011					nvt		
Bruisdreef	Overvecht	Mitros	2011	78		39		nvt		
Camera Obscuradreef	Overvecht	Mitros	2014	110		32	68	DUO		
De Warande	Overvecht	Mitros	2011	120				nvt	79	
Maria van Hongarije	Overvecht	Mitros	2012	117	127		52	DUO		
MFA Teun de Jager	Overvecht	Mitros	2012					nvt		
Hart van Lombok incl zorgunits	West	Mitros	2011	72				nvt	9	
Thomas a Kempisplantsoen	West	Mitros	2013					US		
Goylaan Hart van Hoograven Zuid	Zuid	Mitros	2011	93				nvt		
As Kanaleneiland Vlek 1	Zuidwest	Mitros	gestart	51				nvt		
As Kanaleneiland Vlek 3	Zuidwest	Mitros	2011	38				nvt		
As Kanaleneiland Vlek 4 en 5	Zuidwest	Mitros	2012					nvt		
Kanaleneiland Noord Noord	Zuidwest	Mitros	onzeker					US		
Koningin Wilhelminalaan	Zuidwest	Mitros	2012	74	148			nvt		
Rijnbaan	Zuidwest	Mitros	gestart	45				nvt		
ROC Kanaleneiland Amerikalaan	Zuidwest	Mitros	2015					nvt		
Wilhelminawerf (Kanaalweg 59)	Zuidwest	Mitros	2012					nvt		
Totaal				1375	365	120	787		111	5

* Financiële afspraken zijn generiek volgens Utrechtse Samenwerkingsafspraken (US), De Utrechtse Opgave (DUO) of er gelden specifieke afspraken per project (=nvt)

1) Alle nieuwbouwwoningen, met uitzondering van starters zijn levensloopbestendig en zijn in principe geschikt voor senioren. De opgenomen aantallen zijn gelabeld als seniorenwoning.

Voor het gehele investeringsprogramma geldt dat de aantallen ongeveer 25-30% zijn overdimensioneerd

Nieuwbouw Leidsche Rijn

Project	Wijk	Corporatie	Start bouw	Aantal sociale huur	Aantal vrije sector huur	Aantal koopwoningen (≤ €200.000)	Aantal vrije sector koop	Financiële afspraken *	Waarvan Seniorenwoning 1)	Waarvan woning voor mensen met een functie-beperking 2)
Park Grauwaart	Leidsche Rijn	Mitros	2010	81	25			nvt		
Slot Terweyde	Leidsche Rijn	Mitros	2010		52			nvt		
Tussen de Parken	Leidsche Rijn	Mitros	2011	15				nvt		
Zand Centrum	Leidsche Rijn	Mitros	2012	109				nvt		

Rijnvliet	Leidsche Rijn	Mitros	2015	78				US		
L R centrum	Leidsche Rijn	Mitros	2014	130				US		
Totaal				413	77					

Renovatie

Project	Wijk	Corporatie	Start renovatie	Aantal woningen
AMAZONEDREEF 50 T/M 92	Utrecht_03 Over	Mitros	2011	20
BRAZILIEDREEF 1 T/M 87	Utrecht_03 Over	Mitros	2011	40
PEKINGDREEF 2 T/M 66	Utrecht_03 Over	Mitros	2011	30
AYMARADREEF 2 T/M 66	Utrecht_03 Over	Mitros	2011	30
GOUDSBLOEMSTR 1 T/M 25	Utrecht_Ondiep	Mitros	2011	25
CANTONDREEF 1 T/M 87	Utrecht_03 Over	Mitros	2011	40
HONGKONGDREEF 2 T/M 66	Utrecht_03 Over	Mitros	2011	30
DAALSEDK 2E 55 T/M 81	Utrecht_Ondiep	Mitros	2011	14
MEIDOORNSTR 1 T/M 24	Utrecht_Ondiep	Mitros	2011	12
BATAVIASTRAAT 32-38BA EO	Utrecht_Lombok	Mitros	2011	22
Meidoornstraat 1 t/m 23	Utrecht_Ondiep	Mitros	2011	12
BEVINLAAN 4-56 EO EGW	Utrecht_Kanaler	Mitros	2012	25
VREELANTHOF 19-30 EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2012	24
BEGIJNEHOF 8-30 EO	Utrecht_06 Binn	Mitros	2012	32
REGIADREEF 1-65	Utrecht_03 Over	Mitros	2012	30
PIONSTRAAT 13-27 EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2012	24
OTTERSPOORLAAN 2-16 EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2012	24
SELVADREEF 8 T/M 72	Utrecht_03 Over	Mitros	2012	30
SANTA CRUZDREEF 9 T/M 117	Utrecht_03 Over	Mitros	2012	50
REGIADREEF 77 T/M 141	Utrecht_03 Over	Mitros	2012	30
VREELANTHOF 46-59 EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2012	24
SELVADREEF 1 T/M 65	Utrecht_03 Over	Mitros	2012	30
VREELANTHOF 1-15 EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2012	24
BOLIVIADREEF 2 T/M 110	Utrecht_03 Over	Mitros	2012	50
VREELANTHOF 38-45 EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2012	24
MAYADREEF 2 T/M 88	Utrecht_03 Over	Mitros	2012	40
INCADREEF 1 T/M 65	Utrecht_03 Over	Mitros	2012	30
CYPRESSTRAAT 1-16 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2012	1
LOTSYDREEF 1-49 EO	Utrecht_03 Over	Mitros	2012	34
BREEDSTR 162 T/M 164	Utrecht_06 Binn	Mitros	2012	2
DICKENSLN 34 T/M 48-II	Utrecht_Oog in A	Mitros	2013	24
NANSENLN 1 T/M 103	Utrecht_Kanaler	Mitros	2013	48
SCHOONEGGENDREEF 2 T/M 238	Utrecht_03 Over	Mitros	2013	119
DE GASPERILAAAN 2-104	Utrecht_Kanaler	Mitros	2013	48
DE GASPERILAAAN 1-103 EO	Utrecht_Kanaler	Mitros	2013	48
STANLEYLAAN 2 T/M 255	Utrecht_Kanaler	Mitros	2013	144
BOERHAAVELAAN 2-14 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2013	15
FAZENDADREEF 2 T/M 88	Utrecht_03 Over	Mitros	2013	40
ELSSTRAAT 32-52 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2013	22
VIJGEBOOMSTRAAT 10-22 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2013	12
J.VD DOEMSTRAAT 5 T/M 75	Utrecht_04 Noor	Mitros	2013	36
AGAVEDREEF 2 T/M 88	Utrecht_03 Over	Mitros	2013	40
VIJGEBOOMSTR 33 T/M 41	Utrecht_Ondiep	Mitros	2013	5
STROYENBORCHDREEF 1 T/M 289	Utrecht_03 Over	Mitros	2013	145
AGAVEDREEF 7 T/M 115	Utrecht_03 Over	Mitros	2013	50
VIJGEBOOMSTR 27 T/M 31	Utrecht_Ondiep	Mitros	2013	7
MELOENSTR 50 T/M 54	Utrecht_Ondiep	Mitros	2013	3
LAMADREEF 2 T/M 66	Utrecht_03 Over	Mitros	2013	30
VIJGEBOOMSTRAAT 2-8 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2013	13

RIETSTRAAT 17-43 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2013	34
MARCO POLOLAAN 12 T/M 234	Utrecht_Kanaler	Mitros	2013	96
ROOSEVELTLAAN 565 T/M 679	Utrecht_Kanaler	Mitros	2013	58
PETEMOEDERSLN 3 T/M 15BA	Utrecht_Ondiep	Mitros	2014	39
ATLASDREEF 1-289	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	145
ROOSEVELTLAAN 713 T/M 827	Utrecht_Kanaler	Mitros	2014	58
HEDASTR W 8 T/M 22BA	Utrecht_Ondiep	Mitros	2014	24
ADENAUERLN 14 T/M 150	Utrecht_Kanaler	Mitros	2014	60
ODERDREEF 1-47 EO	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	21
ONDIEP 49-61 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2014	17
ONDIEP 73 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2014	4
PEARSONLN 2 T/M 104	Utrecht_Kanaler	Mitros	2014	48
APOLLODREEF 2 T/M 196	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	98
MARNIXLAAN 122 T/M 226	Utrecht_Zuilen	Mitros	2014	47
NANSENLAAN 2-104	Utrecht_Kanaler	Mitros	2014	48
SPARSTRAAT 46-52 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2014	7
SPARSTRAAT 35-73 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2014	47
ROOSEVELTLAAN 189 T/M 303	Utrecht_Kanaler	Mitros	2014	58
KENAUSTRAT EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2014	73
CENTAURUSDREEF 2 T/M 238	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	119
LOEVENHOUTSEDIJK 14 T/M 28	Utrecht_Ondiep	Mitros	2014	8
RIETSTRAAT 30-62 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2014	45
ONDIEP 13-47 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	41
V EGMONDKADE	Utrecht_Zuilen	Mitros	2015	66
EUSTATIUSDREEF ST 2 T/M 240	Utrecht_03 Over	Mitros	2015	120
BEUNINGENPLN V 3/4	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	1
HERDERLN 1 T/M 15-II	Utrecht_Oog in A	Mitros	2015	24
HERDERLN 2 T/M 20-II	Utrecht_Oog in A	Mitros	2015	30
VD DOESSTRAAT EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2015	106
HAIFADREEF 2 T/M 232	Utrecht_03 Over	Mitros	2015	119
HERDERPLN 7 T/M 12-I	Utrecht_Oog in A	Mitros	2015	12
SPARSTRAAT 1-33 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	41
AMANDELSTRAAT 1-31 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	18
VIJGEBOOMSTR 33 T/M 41	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	5
VIJGEBOOMSTR 27 T/M 31	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	3
HERDERPLN 1 T/M 6-II	Utrecht_Oog in A	Mitros	2015	18
VAN HOORNEKADE 2 T/M 106	Utrecht_Zuilen	Mitros	2015	51
RIETSTRAAT 2-28 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	39
MAARTENDREEF ST 2 T/M 160	Utrecht_03 Over	Mitros	2015	80
TIGRISDREEF 10 T/M 240	Utrecht_03 Over	Mitros	2015	116
VD DOESSTRAAT EO (MMV)	Utrecht_Zuilen	Mitros	2015	1
ONDIEP 73 EO (MMV)	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	3
MARNIXLAAN 122-226 (MMV)	Utrecht_Zuilen	Mitros	2015	2
KENAUSTRAT EO (MMV)	Utrecht_Zuilen	Mitros	2015	3
Totaal				3705

Voor het gehele investeringsprogramma geldt dat de aantallen ongeveer 25-30% zijn overdimensioneerd

Bovenstaande renovaties hebben een midden- en hoogniveau, daarnaast is Mitros voornemens in de betreffende periode nog ongeveer 2000 laag niveau renovaties uit te voeren.

Sloop

Project	Wijk	Corporatie	Start sloop	Aantal woningen
C ROOBOLSTRAAT 1-9 EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2011	8
N RUYCHAUVERSTRAAT 1-43 EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2011	52
C ROOBOLSTRAAT 35-45 EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2011	8
KOPPESTOKSTRAAT 1-29 EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2011	42
Hart van Lombok (MMV)	Utrecht_Lombok	Mitros	2011	3

KOPPESTOKSTRAAT 1-29 EO (MMV)	Utrecht Zuilen	Mitros	2011	1
Koningin Wilhelminalaan (MMV)	Utrecht Kanalen	Mitros	2011	1
HUIS TE ZUYLENLN. 94 T/M 236	Utrecht Zuilen	Mitros	2011	28
HONGARIJEDREEF EO	Utrecht_03 Over	Mitros	2011	130
J.V.BEIERENDREEF 1 T/M 79	Utrecht_03 Over	Mitros	2011	40
HONGARIJEDREEF EVEN	Utrecht_03 Over	Mitros	2011	88
DONAUDREEF 46 T/M 188	Utrecht_03 Over	Mitros	2011	72
HONGARIJEDREEF EVEN (MMV)	Utrecht_03 Over	Mitros	2011	4
HUIS TE ZUYLENLN. 6 T/M 196	Utrecht Zuilen	Mitros	2012	88
NOLENSLN 64 T/M 78 II	Utrecht_04 Noor	Mitros	2012	24
TROELSTRALN A 69 T/M 77 II	Utrecht_04 Noor	Mitros	2012	24
OMLOOP 6-66 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2012	33
VIJGEBOOMSTR 3 T/M 25	Utrecht_Ondiep	Mitros	2012	12
MULLERSTR S 2 T/M 16 II	Utrecht_04 Noor	Mitros	2012	24
SCHERMERHORNSTR 1 EN 3	Utrecht_04 Noor	Mitros	2012	2
LN V CHARTROISE 2-48	Utrecht_Ondiep	Mitros	2012	24
ABCOUDEPLN W V 10 T/M 14 II	Utrecht_04 Noor	Mitros	2012	15
OMLOOP 68-88 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2012	12
CHARTROISE LN V 7 T/M 71	Utrecht_Ondiep	Mitros	2012	33
GEESINKSTR A 16 T/M 44	Utrecht_Ondiep	Mitros	2012	15
NOLENSLN 35 T/M 59 II	Utrecht_04 Noor	Mitros	2012	39
CHARTROISE LN V 50 T/M 60	Utrecht_Ondiep	Mitros	2012	6
GOEMAN BORGESIUSLAAN 19-24II E	Utrecht_04 Noor	Mitros	2012	54
TROELSTRALN A 69-77 2 (MMV)	Utrecht_04 Noor	Mitros	2012	2
THORBECKE 61-99 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2012	23
Thorbeckelaan 55	Utrecht_Ondiep	Mitros	2012	1
TROELSTRALN A 79 T/M 89 III	Utrecht_04 Noor	Mitros	2013	24
TROELSTRALN A 79-89 3 (MMV)	Utrecht_04 Noor	Mitros	2013	3
WEERESTEINLAAN 2 T/M 16 III	Utrecht_Zuilen	Mitros	2013	32
VECHTESTEINLAAN 1 T/M 23E	Utrecht_Zuilen	Mitros	2013	20
BOELESTEINLAAN 2 T/M 28 III	Utrecht_Zuilen	Mitros	2013	56
GOEDESTEINLAAN EO LAAGBOUW	Utrecht_Zuilen	Mitros	2013	28
GOEDESTEINLAAN EO HOOGBOUW	Utrecht_Zuilen	Mitros	2013	68
TAAGDREEF 2 T/M 112	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	56
CAMERA OBSCURADREEF 81 T/M 116	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	36
KEMPISPLNTS T A 11 T/M 15-II	Utrecht_Lombok	Mitros	2014	15
EBRODREEF 7 T/M 103	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	48
BRAMMENDREEF V 1 T/M 175	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	87
T A KEMPISWEG 2-32 EO	Utrecht_Lombok	Mitros	2014	22
CAMERA OBSCURADREEF 34 T/M 80	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	47
KEMPISPLNTS T A 22 T/M 27-II	Utrecht_Lombok	Mitros	2014	18
KEMPISPLNTS T A 16 T/M 21-II	Utrecht_Lombok	Mitros	2014	18
KEMPISWG T A 34 T/M 76	Utrecht_Lombok	Mitros	2014	22
KEMPISPLNTS T A 28 T/M 33-II	Utrecht_Lombok	Mitros	2014	18
CAMERA OBSCURADREEF 117	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	4
EBRODREEF 7-103 (MMV)	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	1
BRAMMENDREEF 1-175 (MMV)	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	1
RIJNDREEF VADER 2-100 (MMV)	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	1
C.Obscuradreef 119 / 123	Utrecht_03 Over	Mitros	2014	4
Amerikalaan (MMV)	Utrecht Kanalen	Mitros	2014	1
S V HOUTENSTRAAT 2-28 EO	Utrecht_04 Noor	Mitros	2014	16
STOKESTR M 28 T/M 40	Utrecht_04 Noor	Mitros	2014	7
S V HOUTENSTRAAT 2-28 EO (MMV)	Utrecht_04 Noor	Mitros	2014	16
AARDBEISTRAAT EVEN EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	35
ONDIEP 142 T/M 182B	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	39
AARDBEISTR 1 T/M 35	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	18

KLOOSTERLN 73 T/M 113	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	21
TOMAAATSTRAAT 1-51 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	47
NORBRUISLAAN LAAG EO	Utrecht_Zuilen	Mitros	2015	10
FRAMBOOSSTRAAT 2-52 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	52
QUEECKHOVENPLEIN 5 T/M 10	Utrecht_Zuilen	Mitros	2015	6
WIJNBESSTR 1 T/M 35	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	18
MORELSTRAAT 1-57 EO	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	32
DE MUNCK KEIZERBRUG	Utrecht_Zuilen	Mitros	2015	13
ONDIEP 142-182B (MMV)	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	1
TOMAAATSTRAAT 1-51 EO (MMV)	Utrecht_Ondiep	Mitros	2015	2
Totaal				1871

Verkoop	
Aantal woningen gelabeld voor verkoop	5669
.. waarvan in Binnenstad en Oost	271
Verwacht verkoopresultaat per jaar*	283
.. waarvan in Binnenstad en Oost	14

* per jaar al Mitros ongeveer 1% van haar woningbezit verkopen

NB: In de pijplijn zitten nog ongeveer 6000 woningen die in een later stadium gelabeld worden voor verkoop.
 Bij akkoord extra verkoop Binnenstad en Oost wordt dit overzicht aangepast

GEHEIM

Bilaterale afspraken Portaal– Gemeente Utrecht

(oplegnotitie)

1 Inleiding

Portaal en Gemeente Utrecht hebben gezamenlijk afspraken gemaakt over de voorgenomen investeringen voor de periode 2011 tot en met 2015. Basis voor dit productieprogramma is de gemeentelijke woonvisie die door Portaal wordt onderschreven. Portaal en de gemeente delen dat prioriteit wordt gegeven aan continuering van de (sociale) woningbouw, aanpak van de Krachtwijken, vergroten differentiatie in Krachtwijken en als nieuwe ambitie duurzaamheid.

Doel van deze afspraken is ook om te formuleren hoe investeringen door de gemeente en Portaal elkaar kunnen versterken en op welke wijze de gemeente Portaal faciliteert.

In bijgevoegde programma komen de investeringen voor vervangende nieuwbouw, nieuwbouw, sloop, renovatie en duurzaamheid aan de orde.

2 Dynamisch programma

Anders dan bij vorige prestatieafspraken spreken gemeente en Portaal nu over een dynamisch programma. Dynamisch omdat veranderende omstandigheden en nieuwe inzichten tot bijsturing zullen leiden. De economische situatie van dit moment en de regelgeving vanuit Rijk of Europa brengt onzekerheden met zich mee. Hieronder benoemen we een aantal exogene factoren die meespelen bij de realisatie van het programma:

Koopwoningmarkt

Portaal is voor haar investeringscapaciteit mede afhankelijk van de verkoop van bestaande woningen (ook de mutatiegraad is van invloed) en van opbrengsten uit verkoop van nieuwe woningen. Het onverkocht blijven van nieuwbouwoopwoningen legt omgekeerd een groot beslag op de investeringsruimte.

Rentevoet en financiering

Bij een hoge rentevoet wordt het voor Portaal moeilijker om de ambities en de projecten uit te voeren zoals ze zijn opgenomen in het programma. Daarnaast speelt de vraag hoe de financieringsmogelijkheden voor diverse soorten investeringen zich zullen ontwikkelen.

Regeringsbeleid

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 Portaal.

Overige regelgeving

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

De projecten zijn niet altijd een doel op zich; het kan blijken dat er een verschuiving tussen projecten gewenst is. Van belang is dat de doelstellingen ten aanzien van de verbetering van wijken en de productie van nieuwe woningen zoveel mogelijk gehaald worden.

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

3 Aanpak openbare ruimte

Bij de volgende projecten van Portaal zal de gemeente de openbare ruimte aanpakken.

- Kanaleneiland-Zuid: Stempels Stanley Noord, Magelhaen Noord, Stanley Midden en Magelhaen Zuid en Marco Polo Plantsoen
- Amsterdam Rijn Kanaalzone langs Kanaleneiland Noord, Centrum en Zuid
- MFA Ibisdreef
- Loevenhout
- Dorbeendreef
- De Gagel algemeen: speel- en wandelstraten oa

Dit overzicht kan worden aangevuld als er meer duidelijkheid is over de aanpak van De Gagel of bij actualisatie.

4 Duurzaamheid

CO₂-reductie

Portaal stelt zich tot doel in de periode 2008 -2018 de uitstoot aan CO₂ als gevolg van de verwarming van de woningen te reduceren met 20 %.

Met het voorgenomen programma van Portaal, bestaande uit sloop, nieuwbouw, renovaties, het aanbrengen van dubbele beglazing en isolatie en HR++ ketels bij bestaande woningen wordt dit doel bereikt. De totale CO₂-uitstoot gerelateerd aan het Portaal-woningen bestand zou, volgens modelmatige benadering, afnemen met een kleine 9.000 ton CO₂ per jaar op een totaal geschatte uitstoot van 41.000 ton.

Labelverbetering

Voor Midden- en Hoog-niveau-renovaties streeft Portaal na de woningen op het niveau van label B te brengen of tenminste twee labelstappen. Bij nieuwbouw wordt tenminste label A gerealiseerd. Op dit moment is Portaal bezig een energie-beleidsplan te ontwikkelen welke het komend jaar in een programma verder wordt uitgewerkt. Later zal meer informatie beschikbaar zijn over de verschuiving in de energielabels van de voorraad van Portaal. Het streven van Portaal Utrecht is binnen tien jaar een gemiddeld label-niveau C te realiseren. Daarnaast zullen, behoudens voor sloop- en renovatiecomplexen en bijzondere situaties zoals monumenten, de F- en G-labels worden verbeterd naar label E of hoger.

Eigen-organisatie

Portaal heeft een CO₂-footprint van de eigen bedrijfsvoering laten maken en bekijkt op dit moment op welke wijze zij zelf bij kan dragen aan minder CO₂-uitstoot als gevolg van haar eigen activiteiten.

Overige duurzaamheidsaspecten

Portaal heeft het convenant FSC-hout ondertekend, van toepassing voor onderhoud van bestaande en bouw van nieuwe woningen.

5 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 Portaal en Gemeente Utrecht globaal de processtappen overeengekomen voor projecten die strijdig zijn met het actuele bestemmingsplan. De stappen die Portaal 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 Portaal. Portaal 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 Portaal 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 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 bouwenvelophe³ door de gemeente opgesteld. Hieraan ligt een uitvoerbaar, financieel haalbaar en door Portaal vastgesteld schetsplan ten grondslag.
5. Parallel aan het opstellen van een SPvE/ bouwvelop wordt door Portaal gewerkt aan een indien noodzakelijk Stedenbouwkundig Plan (SP) en aan een Sociaal Plan
6. Op basis van het stedenbouwkundig plan en sociaal plan wordt door Portaal een ontwikkelbesluit genomen.
7. Portaal 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 Portaal 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 Portaal-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 Portaal 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 bouwenvelophe geldt een normtermijn van ongeveer 6 maanden.
- B. De gemeentelijke projectleider (of gebiedsmanager) 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 gehele 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 Portaal discussiepunten blijven bestaan die in de projectgroep niet worden opgelost, worden die ingebracht in de projectenstuurgroep Portaal-Gemeente. Hierin nemen de directeur Portaal 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.

6 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.

² Zie Utrechts PlanProces, januari 2010

³ Zie Utrechts PlanProces, januari 2010

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.

7 Garantie omvang sociale huurwoningvoorraad

Portaal garandeert om tot en met 31 december 2015 minimaal 11.005 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).

8 Actualisatie en monitoring

Jaarlijks zullen gemeente en Portaal 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 Portaal een rol bij de actualisatie.

Op basis van de gesprekken wordt ieder jaar in december een geactualiseerd programma vastgesteld in de projectenstuurgroep Portaal- 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.

9 Leeswijzer investeringsschema

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

Vervangende nieuwbouw

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

Voor al deze projecten 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.

Bij de projecten is aangegeven of reeds een ontwikkelbesluit is genomen. Is dat nog niet genomen, dan is de planning minder hard. Is er wel een ontwikkelbesluit genomen, dan is er een beperkt aantal factoren, zoals de verkoop van koopwoningen, die de planning nog kunnen verstoren.

Nieuwbouw Leidsche Rijn

In deze tabel worden de projecten opgenomen die in het kader van het nieuwbouwproject Leidsche Rijn door Portaal worden gerealiseerd. Voor deze projecten wordt per project dezelfde informatie gegeven als bij vervangende nieuwbouw.

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.

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 waarbij ook weer Binnenstad en Oost apart worden weergegeven omdat daarvoor in het kader van de Utrechtse Samenwerkingsafspraken specifieke afspraken zijn opgenomen.

GEHEIM

Vervangende nieuwbouw

Project	Wijk	Corporatie	Start bouw	Aantal sociale huur	Aantal vrije sector huur	Aantal koopwoningen	Financiële afspraken *	Waarvan Seniorenwoning 1)	Waarvan woningen voor mensen met functie-beperking	Ontwikkelbesluit genomen?
Nolenslaan	Noordoost	Portaal	2015	32			US			
Niftarlakeplantsoen fase 2	Noordwest	Portaal	2011	58			DUO			ja
Niftarlakeplantsoen fase 3	Noordwest	Portaal	2012			58	DUO			ja
Casa Parana woonwerkvoorziening	Overvecht	Portaal	2012	66			nvt			ja
Ibisdreef MFA	Overvecht	Portaal	2012				nvt			
Loevenhout	Overvecht	Portaal	2009	91		117	DUO			ja
Thomas a Kempis	West	Portaal	2014	20		46	US			
Nieuw Plettenburgh	Zuid	Portaal	2013	28			nvt			ja
Oude Geinlaan	Zuid	Portaal	2015	117		117	US			
As Kanaleneiland Vlek 1, Blok A aantal huur afhankelijk van verkoop	Zuidwest	Portaal	2010	38		35	nvt			ja
As Kanaleneiland Vlek 1, Blok B en BC	Zuidwest	Portaal	2009	52		18	nvt			ja
As Kanaleneiland Vlek 4	Zuidwest	Portaal	2014	51		76	nvt			
Skeave Huse	pm	Portaal	2012	8			nvt			
Totaal				561		467				

* Financiële afspraken zijn generiek volgens Utrechtse Samenwerkingsafspraken (US), De Utrechtse Opgave (DUO) of er gelden specifieke afspraken per project (=nvt)

1) Alle nieuwbouwwoningen, met uitzondering van starters zijn levensloopbestendig en zijn in principe geschikt voor senioren.

Nieuwbouw Leidsche Rijn

Project	Wijk	Corporatie	Start bouw	Aantal sociale huur	Aantal vrije sector huur	Aantal koopwoningen	Financiële afspraken *	Waarvan Seniorenwoning 1)	Waarvan woningen voor mensen met functie-beperking	Ontwikkelbesluit genomen?
Vleuterweide, deelplan 1.4, De Scheg	Leidsche Rijn	Portaal	2010	45			nvt			ja
Vleuterweide, Tuinlanden West	Leidsche Rijn	Portaal	2010	19		5	nvt			ja
VW 6.2b, Tuinlanden Oost	Leidsche Rijn	Portaal	2010	57		23	nvt			ja
SWK-Atelierwoningen {Het Zand}	Leidsche Rijn	Portaal	2010	30			nvt			ja
Vleuterweide Tuinlanden West {De Boog}	Leidsche Rijn	Portaal	2011	27			nvt			ja
Vleuterweide, KDV/BSO, Tuinlanden	Leidsche Rijn	Portaal	2011	26			nvt			ja
Den Engh {Terwijde}(helft Portaal helft GRW)	Leidsche Rijn	Portaal	2012	7			nvt			ja
Vleuterweide, Tuinlanden KoopApp. NO {Het Terras} (andere ontwikkelaar)	Leidsche Rijn	Portaal	2012			45	nvt			ja
Leidsche Maan 5.1 {Het Zand}	Leidsche Rijn	Portaal	2012	55			US			
Leidsche Rijn Hof, vlek G {Centrale Zone}	Leidsche Rijn	Portaal	2013	120			US			
Leidsche Maan (blok 5.7) {Het Zand}	Leidsche Rijn	Portaal	2012	46			US			
Veilingterrein {Het Zand}	Leidsche Rijn	Portaal	2014	144		4	nvt			
Vleuterweide, Tuinlanden West. Hoofdstraat	Leidsche Rijn	Portaal	2012	30			nvt			
Hoge Weide {Leidsche Rijn deelgebied G}	Leidsche Rijn	Portaal	2014	62		45	US			
SWK-Atelierwoningen {Het Zand} restant	Leidsche Rijn	Portaal	2015		8		nvt			
Totaal				668	8	122				

Renovatie

Project	Wijk	Corporatie	Start renovatie	Aantal renovatie	PKVW
Dorbeendreef	Overvecht	Portaal	gestart	174	x
Tuinwijk	Noordoost	Portaal	gestart	180	
Stormdijklaan	Zuid	Portaal	gestart	48	x
Bangkokdreef (light)	Overvecht	Portaal	2011	116	
Huize de Geerlaan	Zuid	Portaal	2012	262	x
Nigerdreef	Overvecht	Portaal	2014	174	x
Ibisdreef	Overvecht	Portaal	2014	236	x
Gambiadreef	Overvecht	Portaal	2014	110	x
Columbuslaan	Zuidwest	Portaal	2013	48	x
Stanleylaan	Zuidwest	Portaal	2013	48	x
Magelhaenlaan	Zuidwest	Portaal	2013	48	x
Marco Pololaan	Zuidwest	Portaal	2013	48	x
Amerikalaan (light)	Zuidwest	Portaal	2015	48	
Afrikalaan (light)	Zuidwest	Portaal	2015	48	
Louis Couperusstraat	West	Portaal	2012	48	x
Kneppelhoutstraat	West	Portaal	2014	36	x
Ankaradreef	Overvecht	Portaal	2013	174	x
St. Maartendreef	Overvecht	Portaal	2013	96	x
Totaal				1942	

Sloop

Project	Wijk	Corporatie	Start sloop	Aantal woningen
Niftarlakeplantsoen fase 2	Noordwest	Portaal	2010	116
As Kanaleneiland Vlek 4	Zuidwest	Portaal	2013	264
Thomas a Kempisplantsoen	West	Portaal	2013	66
Oude Geinlaan	Zuidwest	Portaal	2015	235
Nolenslaan	Noord-oost	Portaal	2015	32
Totaal				713

Verkoop

Aantal woningen gelabeld voor verkoop	2100
.. waarvan in Binnenstad en Oost	254
Verwacht verkoopresultaat	450
.. waarvan in Binnenstad en Oost	45

GEHEIM

Bilaterale afspraken SSH– Gemeente Utrecht

(oplegnotitie)

Inleiding

SSH 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 SSH wordt onderschreven en die onder andere inzet op het ontwikkelen van een aantrekkelijk woonmilieu voor studenten, met als kern de aanwezigheid van voldoende voor deze doelgroep betaalbare woonruimte in de stad. Hierbij past o.a. ook uitbreiding van het aantal shortstay-faciliteiten voor buitenlandse studenten, professoren en onderzoekers waar SSH zich voor in wil zetten.

In bijgevoegd programma komen de investeringen voor nieuwbouw en duurzaamheid aan de orde (SSH heeft op dit moment geen voornemens voor sloop of renovatie).

Risico's

Het investeringsprogramma van SSH wordt gerealiseerd in een economisch tij 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 SSH moeilijker om de ambities en de projecten uit te voeren zoals ze zijn opgenomen in het programma.

Verkoop

SSH wil geen studenteneenheden verkopen, maar enkele panden die buiten de belangrijkste doelstelling van SSH vallen zijn mogelijk wel te verkopen. Verkoop hiervan kan noodzakelijk zijn in verband met nieuwe regelgeving vanuit het Rijk (zie hieronder) om toch het investeringsprogramma te kunnen blijven financieren. Als dit aan de orde is, zal SSH in overleg treden met de Gemeente om alsnog 70 eenheden in Binnenstad en Oost te verkopen.

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 SSH.

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.

Randvoorwaarden

Voor de realisatie van de 650 eenheden op de twee locaties op De Uithof is SSH afhankelijk van de beschikbaarheid van deze locaties voor SSH. De grond is in eigendom van de Universiteit Utrecht. Wanneer de Universiteit ervoor kiest deze grond niet in gebruik te geven aan de SSH, zal de SSH niet in staat zijn deze afspraak gestand te doen.

De hoogte voor de grondprijs voor de realisatie van studenteneenheden wordt per project afgesproken tussen SSH en gemeente waarbij het uitgangspunt is dat de grondprijs gezien hun geringere gemiddelde oppervlakte lager is dan de in de gezamenlijke afspraken genoemde grondprijs voor H2 woningen.

Samenwerking 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

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

vormgegeven. Daarover zijn SSH en Gemeente Utrecht globaal de processtappen overeengekomen voor projecten die strijdig zijn met het actuele bestemmingsplan. De stappen die SSH 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 SSH. SSH 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 SSH 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 een gemeentelijke toets zo nodig nadere inhoudelijke afstemming en discussie plaats om te komen tot een kwalitatief goed en haalbaar plan. Op basis van de resultaten van de discussie wordt een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) of bouwenvelophe³ door de gemeente opgesteld. Hieraan ligt een uitvoerbaar, financieel haalbaar en door SSH vastgesteld schetsplan ten grondslag. Ook SSH kan het SPvE opstellen in goed overleg met projectleider of gebiedsmanager van gemeente.
4. Parallel aan het opstellen van een SPvE wordt door SSH gewerkt aan een Stedenbouwkundig Plan (SP) indien noodzakelijk.
5. 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 SSH 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 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 gehele 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 SSH discussiepunten blijven bestaan die in de projectgroep niet worden opgelost, worden die ingebracht in de projectenstuurgroep SSH-Gemeente. Hierin nemen de directeur SSH 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.

Duurzaamheid

Energie is de snelst stijgende woonlastencomponent. Ook vanuit een verantwoord milieubeleid is besparing gewenst. De verwachting is dat de kostenstijging van energie de komende jaren een groter deel uitmaakt van de stijgende woonlasten dan de huur. Milieu en financieel belang van de huurders komen zo dicht bij elkaar.

De SSH streeft ernaar in de komende periode 20% reductie te behalen van de CO₂-uitstoot die wordt gedaan vanuit haar woningvoorraad. Aan het eind van deze periode hebben de woningen die SSH in

² Zie Utrechts PlanProces, januari 2010.

³ Zie Utrechts PlanProces, januari 2010.

bezit heeft gemiddeld het energielabel C. Bij ingrijpende renovaties is het streefniveau label B en we zetten in op het minimaliseren van het aantal woningen met een F- of een G-label. Bij nieuwbouw wordt tenminste label A gerealiseerd.

Het energielabel voor kamers is nog niet uitontwikkeld. Met betrekking tot de kamervoorraad zal daarom naar verwachting eerst in 2012 duidelijk zijn welke maatregelen nodig en mogelijk zijn.

Garantie omvang sociale huurwoningvoorraad

SSH garandeert om tot en met 31 december 2015 minimaal 3.793 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 SSH 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 SSH een rol bij de actualisatie.

Op basis van de gesprekken wordt ieder jaar in december een geactualiseerd programma vastgesteld in de projectenstuurgroep SSH- Gemeente.

Leeswijzer investeringsschema

In bijgevoegde overzichten is het voorgenomen en met de gemeente afgestemde productieprogramma van SSH 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. De bouw van ArtCampus start niet voor 1 januari 2016 en is dus niet opgenomen in het productieprogramma. Het gehele planproces valt wel in de genoemde periode van afspraken. Bij de Utrechtse Samenwerkingsafspraken gaan we ervan uit dat de gemeente de plankosten voor het maken van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen danwel Bouwenveloppe voor haar rekening neemt in het geval van integrale herontwikkeling. Gemeente en SSH gaan in gesprek om te beoordelen of in het geval van ArtCampus deze regeling ook van toepassing is. Dit zal in de projectenstuurgroep SSH- Gemeente besloten worden.

Vervangende nieuwbouw

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

Voor al deze projecten 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.

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 waarbij ook weer Binnenstad en Oost apart worden weergegeven omdat daarvoor in het kader van de Utrechtse Samenwerkingsafspraken specifieke afspraken zijn opgenomen.

GEHEIM

Vervangende nieuwbouw (bestaande stad)

Project	Wijk	Corporatie	Planning start bouw	Aantal sociale huur	Aantal vrije sector huur	Aantal koopwoningen (≤ €200.000)	Aantal vrije sector koop	Financiële afspraken *	Waarvan Seniorenwoning 1)	Waarvan woningen voor mensen met functie-beperking
Aurora	Oost	SSH	2012	60				US		
Biltstraat	Oost	SSH	gestart	32				nvt		
Monseigneur van Weteringstraat	Oost	SSH	gestart	22				nvt		
Uithof	Oost	SSH	2015	650				nvt		
Kampong	Oost	SSH	2013	100				US		
Totaal				864						

* Financiële afspraken zijn generiek volgens Utrechtse Samenwerkingsafspraken (US), of er gelden specifieke afspraken per project (=nvt)
1) Alle nieuwbouwwoningen, met uitzondering van starters zijn levensloopbestendig en zijn in principe geschikt voor senioren.

Nieuwbouw Leidsche Rijn

Project	Wijk	Corporatie	Start bouw	Aantal sociale huur	Aantal vrije sector huur	Aantal koopwoningen (≤ €200.000)	Aantal vrije sector koop	Financiële afspraken *	Waarvan Seniorenwoning 1)	Waarvan woningen voor mensen met functie-beperking
nvt										

Renovatie

Project	Wijk	Corporatie	Start renovatie	Aantal woningen
Nvt				

Sloop

Project	Wijk	Corporatie	Start sloop	Aantal woningen
Nvt				

Verkoop

Aantal woningen gelabeld voor verkoop	469
.. waarvan in Binnenstad en Oost	70 *
Verwacht verkoopresultaat	nvt
.. waarvan in Binnenstad en Oost	nvt

* Voorlopig nog geen verkoop gepland, pas na overleg met gemeente