

Bod Mitros 14 juli 2015

1. Betaalbaarheid	
1.1 Matiging van huurprijzen sociale huurwoningen	Met de introductie van passend toewijzen in de nieuwe woningwet is de matiging van de huur voor de primaire doelgroep gewaarborgd. Mitros zal deze (en mogelijk toekomstige) wetgeving vanzelfsprekend implementeren. Dit maakt dat het percentage max redelijk van de nieuwe aanbiedingen uitkomt op <....volgt nog>
1.2 Matiging huurstijging	Mitros kijkt jaarlijks of het financieel mogelijk is voor de laagste inkomens een lagere huurverhoging te hanteren dan wettelijk is toegestaan. In 2015 hebben we een lagere huurverhoging gehanteerd. De minister is momenteel bezig met een nieuw beleid voor de huurverhoging. Momenteel kunnen wij niet beoordelen of binnen deze nieuwe kaders verdere huurverlaging wenselijk en/of mogelijk is.
1.3 Experiment vermindering scheefwonen	Mitros wil de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten (voor starters) af te sluiten (waarschijnlijk per 1 januari 2016) inzetten om na 5 jaar een inkomenstoets te doen. Ook zal Mitros zich in blijven zetten om vormen van flexibel huren of huur op maat mogelijk te maken.
1.4 Alternatief beheer, facilitering bewonersinitiatieven	Wij denken na over alternatieve vormen van beheer van wooncomplexen (waaronder zelfbeheer) en hebben op dit vlak ook een aantal kleinschalige experimenten lopen. Momenteel lopen er een reeks van initiatieven die Mitros actief ondersteunt (zelfbeheer van groen, zelfbeheer van portiek, zelfbeheer van schoonmaak). In het identificeren en aanjagen van dergelijke initiatieven vervullen onze buurtbeheerder een sleutelrol.
1.5 Vergroten aanbod d.m.v. alternatieve financiering	Het exploiteren van sociale huurwoningen in Utrecht is een onrendabele activiteit. De markt zal hier niet instappen. Wel werken we samen met marktpartijen waar het gaat om vrije sector huur en ontwikkeling van koop.
1.6 Huursombenadering / gedifferentieerde huurverhogingen	Wetgeving hieromtrent zullen we implementeren.
2. Beschikbaarheid	
2.1 Omvang sociale huurvoorraad op 1-1-2020	Mitros heeft ultimo 2015 in Utrecht ongeveer 20.000 zelfstandige sociale woningen in eigendom. Dit aantal zal, bij ongewijzigd beleid, in de komende jaren afnemen tot ongeveer 19.500 eind 2020. Verkoop blijft echter nodig voor verversing van de voorraad en om de middelen te genereren om ons bezit op de standaard kwaliteit van Mitros te brengen. Er is vanaf 2018/2019 weer financiële ruimte voor jaarlijks ca. 300 nieuwbouwwoningen. Op korte termijn lijkt enige krimp onvermijdelijk. We willen ons inspannen om het aantal woningen op peil te houden (boven de 20.000) maar daarvoor hebben we op een aantal punten ook de gemeente nodig (locaties en gematigde grondprijzen).
2.2 Omvang kernvoorraad op 1-1-2020	Mitros verhuurt ruim 60% van haar bezit thans onder de aftoppingsgrenzen. Mitros zal de wetgeving omtrent het huurbeleid en passend toewijzen vanzelfsprekend implementeren. Dit betekent dat het aantal beschikbare woningen onder

	de aftoppingsgrenzen ook in de toekomst hoog zal blijven. <Exact percentage volgt nog.>
2.3 Minimale % sociale huurwoningen onder aftoppingsgrenzen	Wij implementeren de wetgeving omtrent passend toewijzen en gaan daarbij ook uit van gelijkblijvende slaagkansen. Voor de 1 persoonshuishoudens lopen we op korte termijn echter tegen het probleem aan dat we onvoldoende passende woningen in bezit hebben om aan de vraag te voldoen met als gevolg dat we 65% van onze sociale huurwoningen aan kunnen bieden onder de aftoppingsgrenzen. <Percentages van de voorraad onder de aftoppingsgrenzen volgen nog>.
2.4 Relatie met productieprogramma	We willen meer woningen realiseren voor 1 en 2 persoonshuishoudens met als doel de slaagkansen voor deze groep op termijn te verhogen en een portefeuille te creëren die beter past bij de volkshuisvestelijke vraag in Utrecht.
3. Duurzame woningen	
3.1 Label B in 2020	Mitros heeft de afgelopen periode veel gepresteerd op het gebied van duurzaamheid. Het renovatieproject in Overvecht (Vechtzoom) en het grote aantal labelstappen (meer dan twee keer zoveel als afgesproken in BAS) zijn hiervan in het oog springende voorbeelden. Ook de komende jaren willen wij ons maximaal inzetten om de voorraad te verduurzamen. Het is echter zo dat de opgave groot is en dat we geen ijzer met handen kunnen breken. De opgave is momenteel te groot om de doelen zoals beschreven in de woonvisie (label B in 2020 en energieneutraal in 2030) te kunnen realiseren. De inschatting is nu dat wij eind 2020 zullen uitkomen op gemiddeld label C. Wel zorgen we ervoor dat we de complexen die we aanpakken substantieel verbeteren door het aanbrengen van de door ons beschreven Mitroskwaliteit. Hierbij is het streven label B te halen, mits dit tegen acceptabele investeringskosten mogelijk is. In ons duurzaamheidsbeleid is het verbeteren van het wooncomfort leidend. Dat vinden wij belangrijker dan het behalen van een specifiek energielabel.
3.2 Energiebewust gedrag huurders	We zetten in op het stimuleren van energiebewust gedrag van huurders, bijvoorbeeld met een vervolg van de campagne "Doe mee en bespaar slim energie".
3.3 Opwekken duurzame energie	Daarnaast voeren we experimenten uit om te innoveren op het gebied van duurzaamheid. De Flat Met Toekomst in de Camera Obscura (NUL op de meter) is hiervan een voorbeeld. Energie opwekken is de laatste stap in de trias energetica maar heeft zeker onze aandacht. De afgelopen jaren hebben we in Overvecht meer dan 700 woningen uitgerust met zonne-energie. Ook de komende jaren willen we dit soort kansen blijven opzoeken én benutten.
3.4 NUL op de meter in 2030	Mitros wil voorop lopen op het gebied van innovatief en duurzaam renoveren. Het project Flat Met Toekomst is hiervan een voorbeeld. De markt heeft nog niet laten zien dat zij tegen acceptabele kosten (en toekomstige onderhoudskosten) een flat naar NUL op de meter kan renoveren. Het project Flat Met Toekomst is hierop gericht. Als dit project slaagt zullen we grotere aantallen op deze wijze aanpakken.
3.5 Verlaging woonlasten	Ook de investeringen die Mitros doet in het (groot) onderhoud dragen bij aan het verlagen van de woonlasten. Hier maken we met bewoners afspraken over zodat de verbeteringen (en de vergoeding die daar soms bij hoort) ook aan hun verwachtingen voldoen. Ons beleid is dat wij de helft van de maandelijkse besparing als huurverhoging in rekening brengen.

4. Kwaliteit	
4.1 Renovatie	Ons voorgenomen productie programma 2016–2019 vindt u in bijgevoegd document. Renovatie en groot onderhoud zijn termen die door elkaar heen gebruikt worden. Richting bewoners spreken wij het liefst over groot onderhoud omdat dit enerzijds vaak het best de lading dekt en anderzijds voorkomt dat we in een discussie geraken over wettelijke vergoedingen.
4.2 Verkoop	Op ons verkoopgelabeld bezit passen wij de standaard Mitroskwaliteit toe.
4.3 Onderhoud	Wij voeren jaarlijks planmatig onderhoud uit en bij mutatie mutatie–onderhoud. Op deze wijze houden wij onze woningen op Mitros–basiskwaliteit.
4.4 Sloop en nieuwbouw	Zie bijgevoegd document. Bij nieuwbouw volgen wij ons Programma van Eisen dat gebaseerd is op het huidig bouwbesluit. Wij hebben daarbij de wens de bouwkosten flink te verlagen zodat wij woningen kunnen realiseren zonder onrendabele top. Conceptbouw zoals wij hebben toegepast in de Fruitbuurt zal hier onderdeel van zijn.
4.5 Kadastraal splitsen	Wij volgen hier het bouwbesluit.
4.6 PKVW	Hierbij continueren wij de aanpak zoals afgesproken in BAS: alle nieuwbouwwoningen hebben een PKVW certificaat. Bij renovatie is dat ons streven.
4.7 Huisjesmelkerij	Het spreekt voor zich dat wij huisjesmelkerij tegengaan. Op al onze woningen die wij verkopen aan particulieren zit een kettingbeding dat eigen bewoning afdwingt. Voorafgaand aan verkoop aan niet–particulieren wordt er altijd integriteits– en antecedentenonderzoek gedaan.
4.8 Gezamenlijke bouwstromen	In verbeteren van de voorraad zoeken we de samenwerking met andere corporaties zodat we van elkaar kunnen leren en kosten voordelen kunnen behalen. Op dit vlak zijn reeds concrete stappen gezet. Zo wordt er op het vlak van inkoop samengewerkt met Utrechtse corporaties. Ook is er samenwerking in de bouwkolom, projecten worden gedeeld met als doel ze verder te optimaliseren voor toekomstige projecten. Buiten Utrecht heeft Mitros een samenwerking met enkele andere grootstedelijke corporaties met als doel gezamenlijke inkoop en kostenbesparing.
4.9 Afstemming planning en onderhoud	Die afstemming is er met zowel de andere corporaties als met de gemeente.
4.10 Pilot APK woninginstallaties	Zoals mondeling eerder al toegelicht: de installaties zijn op orde en worden gemonitord. Deze pilot is wat Mitros betreft overbodig.
5. Nieuwbouw	
5.1 Format productieprogramma	Zie bijgevoegd document
5.2 Renovaties (incl. groot	Zie bijgevoegd document en 4.1 en 4.3

onderhoud) overige delen van de stad	
5.3 Nieuwbouw studenten overige delen stad	n.v.t.
5.4 Vervangende nieuwbouw overige delen	Zie bijgevoegd document
5.5 Uitbreidingsnieuwbouw sociale huur LR en Vl.de. M	Mitros wil in de periode tot 2020 ongeveer 700 nieuwe woningen realiseren in Utrecht. Een deel daarvan kan ook in Leidsche Rijn ontwikkeld worden. Gezien de aard van de huidige en toekomstige volkshuisvestelijke vraag (veelal 1 en 2 persoonshuishoudens) en de samenstelling van onze portefeuille (relatief veel grotere woningen) ligt het voor de hand wat meer compacte woningen te realiseren in de bestaande stad, gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit neemt niet weg dat wij ook een bijdrage willen leveren aan de verdere ontwikkeling van Leidsche Rijn en deze woningen ook als een waardevolle toevoeging aan onze portefeuille zien (in het kader van portefeuilleverversing). In ons productieprogramma zijn de locaties nog onbenoemd. Ambtelijk en in het bestuurlijk overleg zijn er reeds wel concrete locaties aan de orde geweest (zoals Leeuwenstein, LR centrum, herontwikkeling Kohnstamschool in Oost, Veemarkt). Mitros staat klaar om op deze locaties sociale huurwoningen te realiseren.
5.6 Uitbreidingsnieuwbouw sociale huur overige delen van de stad	Zie 5.5
5.7 Visie en verlaging bouwkosten	Het is onze ambitie de bouwkosten aanzienlijk te verlagen. Hiervoor hebben we een ambitieus bedrijfsbreed programma lopen (Expeditie Doorbraak). Onderdeel hiervan is het Triple 100 project waarbij we woningen (in eerste aanleg op de Veemarkt) willen realiseren die op 3 terreinen vernieuwend zijn (bouwkosten, energieverbruik en beheer). Dit idee willen we ook in samenspraak met toekomstige huurders verder uitwerken.
5.8 Visie en (toepassing) flexibele concepten in nieuwbouw	Hier willen we erg graag mee experimenteren. Mogelijk biedt de ontwikkeling op de Veemarkt hiertoe mogelijkheden. In de Fruitbuurt hebben we ervaring opgedaan met conceptbouw.
5.9 Bereidheid bouwen betaalbare egw LR	Zie 5.5
6. Wonen en zorg	
6.1 Evenwicht vraag/aanbod zorggeschikte woningen	Een deel van onze woningen in de bestaande voorraad wordt de komende jaren aangepakt en levensloopbestendig gemaakt (zie productieprogramma). Dit doen we bij de uitvoering van het onderhoudsprogramma. Hierbij gaat het om

	maatregelen in het wooncomplex. Bij ingrijpende renovaties kijken we welke mogelijkheden er zijn om de woningen meer levensloopbestendig te maken. Bij nieuwbouw bouwen wij aanpasbaar, conform Bouwbesluit, waardoor deze woningen voldoen aan de eisen van levensloopbestendigheid. Uitgangspunt is dat de levensloopbestendige maatregelen op een eenvoudige wijze en met beperkte kosten uitgevoerd kunnen worden.
6.2 Woonruimteverdeling geschikte woningen senioren	Mitros zal de labeling van seniorenwoningen aanpassen aan de vereisten in de woonruimteverordening (voorrang voor senioren).
6.3 Inzet WMO-middelen bij woningaanpassing	De invoering van de door- en toegankelijkheidspictogrammen die vanaf 2016 zullen worden ingevoerd bij de het adverteren van de woning zullen bijdragen aan het doelmatig inzetten en benutten van WMO-middelen.
6.4 Visie op toegankelijkheid woning en woonomgeving nieuwbouw en renovatie	Zie 6.1
6.5 Medewerking aan initiatieven van bewoners	Zie 1.4
6.6 Visie op inzet domotica in relatie tot duurzaamheid	In nieuwbouw kan in voorkomende gevallen domotica(-voorbereidingen) worden opgenomen. Bij renovatie is dit niet aan de orde.
7. Redelijke spreiding, geen grote concentraties	
7.1 Experiment om segregatie tegen te gaan	We willen grote concentraties van sociale huurwoningen voorkomen. Dat betekent dat we woningen verkopen op plekken waar er grote concentraties zijn. Een voorbeeld hiervan is Kanaleneiland Noord Noord waar we een blok sociale huur renoveren en verkopen aan Hurks die deze woningen uitpond. Tegelijkertijd zijn we zuinig op sociale huurwoningen op plekken in de stad waar er weinig zijn. Wel moet de WOZ waarde van deze woningen enigszins passen bij wat voor een sociale huurwoning redelijk is.
7.2 Compensatie verkoop/liberalisatie in aandachtswijken	Om een bijdrage te leveren aan een goede spreiding van sociale huurwoningen in de stad willen wij een fors aantal woningen nieuw bouwen in de in de binnenstad en oost. Gezien de hoge WOZ waarden in dit deel van de stad zal het gaan om relatief compacte woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Bestaande en passende woningen in dit deel van de stad zullen we zowel mogelijk beschikbaar houden voor de sociale verhuur.
8. Doelgroepen	
8.1 Studenten en starters	Binnen Utrecht is SSH hier de aangewezen partij. Wel zijn wij voornemens kleinere eenheden te realiseren in de stad die geschikt kunnen zijn voor starters.

8.2 Statushouders	Zie reactie STUW
8.3 Beter Wonen	Zie reactie STUW
9. Zeggenschap	
Concrete voorstellen om huurders te betrekken bij mede-eigendom, beheer en onderhoud, waaronder wooncoöperaties.	Mitros doet mee aan de pilot Klus-huurhuizen i.s.m. Platform 31. Daarnaast hebben wij twee CPO-projecten in uitvoering. Hiermee peilen wij de belangstelling voor deze alternatieve vormen in de markt. Bij succes zullen we bekijken of en zo ja er meer mogelijkheden zijn. Onze huurderskoepel HNM heeft instemmingsrecht gekregen bij de besteding van het Mitros-leefbaarheidsbudget. Dit is nieuw en gaat verder dan de Overlegwet voorschrijft. HNM heeft het bod van Mitros als enige huurderskoepel mede-ondertekend.
10. Transparantie	
10.1 Beschikbaar stellen gegevens voor investeringsbeslissingen	Wij nemen deel aan de Aedes benchmark en KWH en zijn bereid deze gegevens met u te delen.
10.2 Voldoende informatie voor financiële en strategische beoordeling.	Jaarlijks sturen wij u de dpi. Wij schakelen (producten van) Ortec in om onze investeringscapaciteit voor u inzichtelijk te maken.
10.3 Beschikbare informatie afkomstig uit landelijk te toetsen bronnen.	Zie 10.1 en 10.2
10.4 Jaarlijkse informatie tbv. Gesprekscyclus voorafgaand aan vaststellen begroting en jaarplan.	Wij zullen onze interne P&C cyclus zo inrichten dat wij u en onze huurdersorganisatie op tijd van de relevante informatie kunnen voorzien.

