

Gespreksnotitie inzet Mitros prestatieafspraken 2020-2024

Aan Wethouder Wonen, dhr. K. Diepeveen
Van Directie Mitros
c.c.
Datum 3 september 2019
Betreft Inzet Mitros individuele prestatieafspraken 2020-2024

Inleiding

Binnen de gemeente Utrecht is hard gewerkt aan de nieuwe Woonvisie, het Stadsakkoord Wonen en de Stedelijke STUW Prestatieafspraken voor 2020 t/m 2022. Zij vormen het uitgangspunt voor onze inzet op de individuele prestatieafspraken. Op veel thema's in deze stukken hebben wij in voorgaande jaren al prestatieafspraken met elkaar gemaakt. In deze gespreksnotitie lichten wij nu toe wat wij in het verlengde van deze afspraken van plan zijn en wat we van de gemeente vragen om dit mogelijk te maken. Onze inzet op de thema's zal dan ook niet geheel onbekend zijn voor de gemeente Utrecht. Er zijn echter wel een aantal accentverschuivingen om daarmee een betere invulling te geven aan het in balans brengen van de Utrechtse woningmarkt, zoals aangegeven in de Woonvisie.

Na de zomervakantieperiode starten wij met de voorbereidingen voor het opstellen van de meerjarenbegroting voor 2020. Het is op dit moment niet duidelijk wat dit nog betekent voor onze inzet. De inzet zoals opgenomen in deze gespreksnotitie hebben wij ook nog niet kunnen delen met onze RvC en onze huurderskoepel HNM. Ook met hen moeten de gesprekken over onze meerjarenbegroting nog starten. Onze inzet wordt gedaan tegen de achtergrond van de nu geldende wet- en regelgeving en de financiële randvoorwaarden zoals mede door de toezichthouder bepaald.

Per thema geven wij onderstaand onze inzet aan.

Betaalbaarheid

Jaarlijkse huurverhoging

Voor de jaren 2020 t/m 2023 kiezen wij wat de jaarlijkse huurverhoging betreft voor een inflatievolgend huurbeleid, waarmee wij aansluiten bij het sociaal huurakkoord van de Woonbond en Aedes. Met onze nieuwe begroting bekijken wij of we dit uitgangspunt doortrekken naar 2024.

Dit inflatievolgend huurbeleid zetten wij gedifferentieerd in om zo een betere verhouding tussen huurprijs en inkomen te bereiken. Dit betekent dat huurders die gezien hun inkomen een hoge huurprijs betalen een relatief lagere huurverhoging krijgen. Omgekeerd krijgen bewoners die gezien hun inkomen een lage huurprijs betalen een relatief hogere huurverhoging. Bij dit alles betrekken wij ook de prijs/kwaliteit verhouding van de woning. Jaarlijks maken wij hierover afspraken met onze huurderskoepel. Begin april laten wij de gemeente weten welke afspraken wij voor 2020 met HNM hebben gemaakt voor de jaarlijkse huurverhoging.

Daar waar inkomensafhankelijke huurverhogingen mogelijk zijn, blijven we deze toepassen. De opbrengsten hiervan zetten we in voor realisering van de met de gemeente afgesproken investeringen, zoals opgenomen wordt in de actualisatie van de te maken prestatieafspraken. Onze Huurderskoepel HNM is overigens geen voorstander van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurverhoging bij mutatie

De afgelopen jaren bedroeg onze totale huursom inflatie (vanuit de jaarlijkse huurverhoging) + 1% (vanuit huurverhoging bij mutatie). Met onze nieuwe begroting bekijken we ook voor dit punt of we dit kunnen doortrekken naar 2024.

Pilot huurkorting

De Pilot huurkorting is verlengd tot 1 juli 2020. In afwachting van de ontwikkeling van de landelijke wetgeving op dat vlak wordt vervolgens besloten of de regeling doorgaat en tegen welke condities.

Differentiëren naar wijk

De afspraak om in de bestaande voorraad 70% van de vrijkomende woningen aan te bieden voor een huurprijs tot aan de 2^e aftoppingsgrens en daarbinnen 50% tot aan de 1^e aftoppingsgrens handhaven we. Dit sluit aan bij de recent gemaakte stedelijke STUW prestatieafspraken. Samen met de andere STUW corporaties bekijken wij in 2019 hoe wij deze stedelijke afspraak gedifferentieerd inzetten om zo via huurprijs en toewijzing een betere invulling te geven aan het in balans brengen van de Utrechtse woningmarkt. Daarbij hoeft niet elke corporatie eenzelfde huurprijsbeleid te voeren. We zijn allemaal individuele organisaties met verschillend bezit en deels verschillende opgaven en mogelijkheden. Zolang het doel 'een betere balans' maar in het vizier blijft. Dit doel delen wij met de gemeente Utrecht. De uitwerking daarvan is echter aan de corporaties zelf. Uiteraard informeren wij de gemeente over onze beleidsinzet en monitoren we die. Wij hebben overigens wel enige tijd nodig om dit nieuwe beleid in te richten in onze processen en systemen. Daarmee wordt 2020 wat dit aangaat een overgangsjaar. Maar wat ons betreft laat 2020 al wel de gewenste beweging zien.

Beschikbaarheid

Investeringsprogramma

In bijlage 2 is ons investeringsprogramma voor de jaren 2020 t/m 2024 opgenomen. De gegevens voor 2020 en 2021 zijn inmiddels vrij hard. Voor de jaren daarna is dit minder het geval, hier zullen op basis van de meerjarenbegroting 2020 nog verschuivingen in optreden.

Op basis van de projecten en plannen die nu in het vizier zijn groeit de voorraad sociale huurwoningen van Mitros in de periode 2020 t/m 2024 met circa 900 woningen (zie bijlage 1). Via verschillende concrete verdichtingsinitiatieven binnen onze portefeuille worden 750 woningen toegevoegd (zie bijlage 2). Ons investeringsprogramma is hiermee verder geïntensiveerd.

Verdichten en uitruilen

Wat onze verdichtingsinitiatieven betreft merken wij op dat voor deze locaties door de gemeente Utrecht ook zeker gekeken wordt naar het toevoegen van middendure vrije sector huurwoningen. Vanuit de Woonvisie kunnen wij dit grotendeels wel begrijpen en voor een aantal locaties vinden wij meer menging ook wenselijk. Maar het inzetten van deze locaties voor middendure huur kan niet zonder dat daarbij nieuwe locaties worden aangedragen voor de verloren aantallen sociale huurwoningen. Op de verdichtingslocatie Lauwerecht 2 en 4 heeft de gemeente gesteld dat er 80 middendure huurwoningen komen. Op de verdichtingslocatie Omloop heeft de gemeente 70 middendure huurwoningen gesteld. Voor Lomanlaan wordt gedacht aan 100, Thomas à Kempis 40, Kop Nieuw Engeland 155 en Kanaleneiland 121. Dit zijn ruim 550 woningen. Voor deze 550 woningen is de tegenhanger van de ruilconstructie, namelijk het aandragen van compenserende nieuwe locaties tot op dit moment niet ingevuld. Dit betekent dat van de geprognosticeerde 900 woningen groei van onze sociale huurvoorraad er maar 350 over blijven. Daar waar de gemeente op een verdichtingslocatie de realisatie van middendure huurwoningen oplegt kan dit niet zonder daarbij ook te zorgen voor de tegenhanger van de ruilconstructie; de compenserende locatie. Dit hoort ook bij de in het Stadsakkoord Wonen en de Stedelijke STUW prestatieafspraken opgenomen wederkerigheid. Wij horen graag van de gemeente welke compenserende locaties zij heeft voor de verdichtingslocaties waarbij zij de realisatie van middenhuur oplegt. Deze ruillocaties worden vervolgens opgenomen bij de actualisatie van de individuele prestatieafspraken met Mitros. Het opleggen van middenhuur bij verdichtingslocaties is onlosmakelijk verbonden met het aandragen van compenserende locaties. De gemeente kan dit niet eenzijdig bij de corporatie neerleggen.

Middendure huur

Mitros zal alleen in beperkte mate en onder voorwaarden (differentiatie, voldoen aan wettelijke eisen, passende grondprijs, voldoende rendement) investeren in middenhuurwoningen. We gaan uit van de nieuwbouw van gemiddeld 50 middenhuurwoningen per jaar.

Terughoudend met verkoop

Zoals wij vorig jaar al hebben afgesproken gaat Mitros zeer terughoudend om met verkopen in de 'gemengde wijken' en streeft er naar de aantallen verkopen in de wijken met veel sociale huur (>50%) te verhogen. Voor de wijken Noordoost en West hebben wij zicht op de toevoeging van voldoende aantallen nieuwbouw die de verkopen meer dan compenseren. Voor de Binnenstad en Oost is dit minder het geval. In deze wijken verkopen wij alleen nog maar die woningen die al gedurende lange tijd in onze verkoopportefeuille zitten en woningen die onderdeel zijn van al bestaande VvE's. De afgelopen jaren hebben wij op jaarbasis in de Binnenstad zo'n 5 woningen verkocht. Voor Oost geldt een vergelijkbaar aantal.

Koopvoorrang

De verkoop woningen worden via het concept van Koopvoorrang aangeboden. Hiermee krijgen kopers die een sociale huurwoning achterlaten voorrang op andere kopers. Zo draagt deze verkoop direct bij aan de doorstroming doordat er ook een huurwoning beschikbaar komt. Portaal en Bo-ex gaan met hun koopwoningen aansluiten bij Koopvoorrang. Hiermee wordt Koopvoorrang een corporatie overschrijdend instrument. Dit zal de doorstroming binnen de sociale huursector in Utrecht verder bevorderen.

Duurzaamheid

Nieuwbouw en bestaande bouw

In ons investeringsprogramma tot en met 2024 is per project, zowel nieuwbouw als bestaande bouw, aangegeven wat het energielabel wordt.

Nieuwbouw is BENG en gasloos, met uitzondering van de verdichting in de plint. Hiermee lopen we vooruit op de aanpassingen in het Bouwbesluit 2020 en presteren we boven het niveau van het huidige Bouwbesluit.

Bij grootonderhoud met verbeteringen realiseren we vrijwel overal minstens label A en bij een aantal complexen in Overvecht A+/A++. Voor het realiseren van de A+/A++ labels zijn we afhankelijk van eventuele toekenningen uit de investeringsimpuls meerwaardeafdracht vanwege het onrendabele deel op deze investeringen.

Gasloos koken Overvecht Noord

Samen met de andere betrokken partijen aan de Regietafel Energietransitie Utrecht zijn wij op dit moment aan het onderzoeken of er een businesscase valt te ontwikkelen om bij woningen in Overvecht Noord over te gaan tot gasloos koken. Wanneer hier een businesscase uit voortkomt die door alle partijen wordt omarmt dan gaan wij daar in mee.

Regeling zonnepanelen

Bij de projecten opgenomen in ons investeringsprogramma is het plaatsen van zonnepanelen uitgangspunt, tenzij dit technisch niet mogelijk is en bij bestaande bouw de huurder niet instemt. De bredere uitrol van de Mitros regeling zonnepanelen in 2019 heeft een aantal hikups aan het licht gebracht die vooraf niet waren voorzien. Het plaatsen van panelen gaat hierdoor wat minder snel dan gehoopt. We leren hiervan en werken verder aan de regeling. Onze ambitie om met de regeling uiteindelijk op jaarbasis uit te komen op circa 1000 woningen per jaar houden we vooralsnog overeind.

Overig

We renoveren en bouwen overigens natuurinclusief. Dat betekent dat we in het ontwerp en de bouw al direct voorzieningen opnemen om de biodiversiteit te versterken, zoals bijvoorbeeld vleermuiskasten. Samen met Portaal, Bo-Ex en SSH willen we graag naar een

soortenmanagementplan voor de gemeente Utrecht om populaties van beschermde soorten duurzaam te behouden. Zo'n plan versoepelt het werk en is kostenbesparend. Hiervoor is het nodig dat we in kaart hebben welke beschermde dierenpopulaties exact in de stad leven. Bijvoorbeeld de vliegroutes van vleermuizen en de schuilgebieden van de huismus. Dit staat dan in het soortenmanagementplan. Samen met de andere STUW corporaties roepen we hiervoor de hulp in van andere grote vastgoedbezitters, ecologen en de gemeente. Is de gemeente bereid zich hier voor in te zetten?

De gemeente heeft aangegeven dat zij soms extra bovenwettelijke inspanningen zal vragen op thema's als circulariteit, klimaatadaptatie, groen, diervriendelijk bouwen en EPC. Wanneer de gemeente kiest voor het opleggen van bovenwettelijke inspanningen kiest zij ook voor de consequentie daarvan; vertraging in de bouwproductie. Het bouwproces wordt er immers ingewikkelder door. Dit lijkt ons, gezien de enorme bouwopgave en het achterblijvende woningaanbod in Utrecht, niet wenselijk. Wanneer de gemeente bij een project op een aantal van deze thema's extra inspanningen vraagt zijn wij voor het realiseren daarvan afhankelijk van een eventuele toekenning uit de investeringsimpuls meerwaardeafdracht vanwege het onrendabele deel op deze investeringen.

Kwaliteit

Toegankelijkheid

Behalve de eengezinswoningen gaat het bij nieuwbouw uitsluitend om nul-tredenwoningen.

Bij de groot onderhoudsprojecten met verbetering wordt bij de 10-hoog flats in Overvecht en bij de Arkzone in Kanaleneiland de lift aangepast. De lift wordt nu vanaf de begane grond bereikbaar en niet langer, zoals oorspronkelijk het geval was, pas vanaf niveau een half.

Binnenklimaat

Zowel bij onze groot onderhoudsprojecten met woningverbetering als bij onze planmatig onderhoudsprojecten wordt altijd gekeken of de ventilatie van de woningen aanpassing behoeft. Dit voor een goed binnenklimaat van de woning. Daarnaast besteden wij in onze communicatie richting bewoners ook regelmatig aandacht aan hoe bewoners met hun gedrag kunnen bijdragen aan het voorkomen van mogelijke schimmel. Met onze 100%GezondWonen Challenge hebben we in 2018 de markt uitgedaagd om met goede oplossingen te komen voor een gezond binnenklimaat. Met de winnende oplossingen zijn we nu twee pilots aan het draaien.

Bijzondere doelgroepen

Differentiëren naar wijk

We werken mee aan de uitvoering van het recent ondertekende plan van aanpak kwetsbare doelgroepen. Daarbij is de afspraak gemaakt dat 30% van het vrijkomend aanbod wordt ingezet voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Ook voor deze afspraak gaan wij in 2019 onderzoeken hoe wij deze stedelijke afspraak kunnen differentiëren naar wijk. Om daarmee een betere invulling te geven aan het in balans brengen van de Utrechtse woningmarkt. Vervolgens hebben wij ook hiervoor enige tijd nodig om dit nieuwe beleid in te richten in onze processen en systemen. Daarmee wordt 2020 wat dit aangaat eveneens een overgangsjaar. Maar wat ons betreft laat 2020 al wel de gewenste beweging zien.

Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw op de locatie Lauwerecht is onze inzet om circa 15% daarvan te bestemmen voor bijzondere doelgroepen. Ook voor de overige nieuwbouwlocaties is onze ambitie om een deel te ontwikkelen voor bijzondere doelgroepen.

Pilot Vulcanusdreef

De gemeente en Mitros zijn in 2019 samen een pilot gestart in het complex de Vulcanusdreef. Met de gemeente willen wij bekijken wat de pilot ons geleerd heeft en welke lessen hieruit getrokken worden. En vervolgens hoe we dit verankeren in beleid en samenwerking met betrokken partijen binnen Utrecht.

Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de buurten waar Mitros bezit heeft op het gewenste huidige peil te houden, blijven wij onze inspanningen op de verschillende aspecten van leefbaarheid handhaven. Op het moment dat wij meer inzicht hebben in onze meerjarenbegroting voor 2020, zullen wij per aspect aangeven wat onze bijdrage wordt voor 2020. Dit zal overigens in lijn zijn met onze inzet over 2019.

Achtervang WSW

In een eerste ambtelijk overleg, waarbij de treasurers van gemeente, Mitros en Portaal zijn aangeschoven, hebben we werkafspraken met elkaar gemaakt om zo te borgen dat de gemeente voor 1-1-2020 per corporatie tot een nieuwe overeenkomst met het WSW kan komen. Wij werken uiteraard mee aan de gemaakte werkafspraken.