



VOORBLAD

locatie:

(adres, gebiedsnaam of projectnaam)

Wijkenstrategie

Onderwerp:	Vorbereiding BO Wijkenstrategie	
Gildemeester:		
Opgavetrekker:	5.1.2E	
Bestuurlijk contactpersoon:		
Opsteller:	5.1.2E	Toelichting door: 5.1.2E
Behandelingsvoorstel:	Bespreken	
Geheim:	Nee	
Product:	n.v.t.	
Bijzondere procedures		
Bijlagen	1. Bijgewerkte versie analyse	
Aanleiding voor dit voorstel (context en voorgeschiedenis in enkele woorden, voor zover relevant):		
<p>Afgelopen periode is op twee momenten bestuurlijk met de Stuw gesproken over de wijkenstrategie. In beide overleggen is de analyse gedeeld die door de gezamenlijke werkgroep (gemeente – corporaties) is gemaakt. In het 1^e bestuurlijke overleg is, als belangrijkste conclusie, aangegeven dat een eenduidige definitie voor ‘sloop’ ontbrak waardoor in de analyse de suggestie wordt gewekt dat in 2021 een afname van de sociale voorraad zou plaatsvinden. De corporaties hebben daartoe een voorstel in voorbereiding welke inmiddels verkennend (we kennen de exacte definitie nog niet) in de analyse is verwerkt. Deze nadere verkenning geeft een ander – positief – beeld. Het productiesaldo/jaarschijf zakt in geen van de amendementswijken onder 0.</p> <p>Tegelijkertijd is de analyse afgestemd om het actuele MPR en blijft een aantal eerdere bespreekpunten overeind. Het verschuiven van een project in tijd kan alsnog leiden tot een negatief productiesaldo in een jaar. Vrijdag 19 juni vindt een bestuurlijk vervolgoverleg over de wijkenstrategie plaats. Inzet voor dat gesprek is om tot een algemene afspraak te maken over te hanteren principes. Zowel vooraf om vertraging te voorkomen als achteraf om verkoop te beperken als vertraging optreedt.</p>		
Gevraagd besluit:		
N.v.t		
Onderbouwing (met argumenten pro en contra, eerdere ervaringen en ervaringen elders, afweging en wat verder relevant is):		
<p>Eind mei, en in de stuurgroep Huren van 3 juni, is met de Stuw gesproken over de wijkenstrategie. In beide overleggen is de analyse gedeeld die door de gezamenlijke werkgroep (gemeente – corporaties) is gemaakt. In het bestuurlijke overleg van eind mei is aangegeven dat op een tweetal punten nadere informatie gewenst is om het gesprek te vervolgen.</p> <p>Ad1) analyse resultaat</p> <p>Als eerste is vanuit de corporaties aangegeven dat een aantal wooncomplexen al jaren eerder uit exploitatie is genomen en dat daardoor de suggestie ontstaat dat in 2021 sprake zou zijn van afname van de sociale huurvoorraad. Het analyseresultaat. Mitros heeft het voortouw genomen om in Stuw verband tot een eenduidige definitie te komen voor ‘sloop’ of beter gezegd onttrekking in relatie tot de voorraad. Corporaties hanteren hiervoor namelijk verschillende definities. (Mitros rekent bijv. Thomas a Kempispl niet mee, Portaal deels wel). Er volgt nu een bijgestelde definitie die in de analyse wordt verwerkt. Vooruitlopend zijn een aantal projecten uit de analyse gehaald. Dat geeft een positief beeld.</p> <p>De plannings zijn parallel hieraan getoetst aan het MPR en wederom gedeeld met de corporaties. In relatie tot de wijkenstrategie blijft een aantal plannings risicovol. Bijvoorbeeld Kwekerij fase 2 (Oost) staat voor</p>		

start bouw gepland voor december 2020. Uitloop van een maand geeft een ander beeld. Dit geldt ook voor ABC straat, Joh Wagenaarkade. Voor Thomas a Kempis streven we beide een ambitieuze planning na.

Bespreekpunten met Stuw:

In een aantal jaren is, op het niveau stad en in een aantal wijken, een aantal onttrekkingen te zien door sloop en verkoop. Daartegenover staat productie. Wetende dat de planningen kunnen uitlopen, is in dat licht van belang om:

- a) Af te spreken dat het uitgangspunt is dat het productiesaldo per jaar niet onder 0 zakt.
- b) Een principe afspraak te maken bij vertraging. Concreet. Zorgen voor versnelling voordat vertraging optreedt én de handrem op verkoop als vertraging evident is.
- c) een voor één uitleg vatbare afspraak te maken over de term 'zicht op' (uit de stedelijke prestatieafspraken) te maken alsmede een gesprek over het verkoopprogramma in relatie tot bouwproductie waaruit.

In vervolg op. Het is opvallend dat corporatie en gemeente niet per definitie bekend zijn met de stappen die de ander moet doorlopen. Daarnaast hebben we voor de voorliggende analyse veel werk gehad om tot een gedeeld beeld te komen. Dat is onwenselijk en vraagt om andere werkwijze. Hoe kunnen we eenduidigheid bereiken in prognose, planning van projecten en het monitoren en bijsturen?

- d) MPR als basis voor proces (cyclus) en inhoud. Voorstel om de analyse zoals deze nu is gemaakt onder te brengen in het MPR – deze kent een ritme van 2x per jaar – en periodiek (ook 2x per jaar) te bespreken. Dit gesprek zou niet meer gevoerd moeten worden vanuit de strategen, maar met de projectverantwoordelijken, met terugkoppeling naar Stuurgroep Huren.
- e) De productie overleggen (afpraak uit het stadsakkoord) kunnen als voertuig worden gebruikt. Hierbij zijn de productieoverleggen (al afgesproken om op te zetten) te benutten voor monitoring en beheersing.

Ad2) uitgangspunten voor

In het stuk dat met de agenda is meegestuurd werd de voorraadontwikkeling per jaar getoond. Er bestond behoefte aan een meerjarig saldo naast de getoonde jaarschijven. Dit in relatie tot de discussie of per jaar zou moeten worden gemeten vs meerjarig (en mag er dan een jaar tussen zitten met een saldo onder 0?). De gevraagde informatie is al voorafgaand aan de stuurgroep (wederom) aan de corporaties beschikbaar gesteld. Inmiddels is de ontwikkeling van de sociale voorraad in de wijken toegevoegd. In een grafiek projecteren van saldo Wijkenstrategie op bestaande voorraad waarmee de ontwikkeling van de sociale corporatievoorraad in de wijken zichtbaar wordt na uitvoering van corporatieplannen. Dat geeft een positief beeld.

Bespreekpunten met Stuw

Discussie ontstond over de scope van de Wijkenstrategie. Meten we per jaar of per 4 jaar? Nu alle jaren voor de amendementswijken een positief saldo laten zien vervalt deze discussie. Op dit punt is het wel van belang om in te zetten op afspraak a onder ad 1. (Uitgangspunt voor de individuele jaren is een positief beeld)

Consequenties van het voorstel	
Politiek:	
Financieel:	Geen
Formatief:	
Juridisch:	
Participatie:	
Communicatie:	eigen organisatie:
	raad/pers/publiek:
Betrokkenen:	



Gemeente Utrecht

Portefeuillehouder:	
Portefeuillehouders betrokken:	
Stakeholders:	intern:
	extern:
Planning en vervolg:	
vervolgstafbespreking	
Afstemming en akkoord	
College	Collegevoorstel in maart 2020
Raadsinformatieavond	N.v.t.
Commissie	N.v.t.
Raad	N.v.t.

Bijlage 1: Voorstel bedienen Middengroepen op Mitros-locaties

Mitros heeft in bestuurlijk overleg met Kees Diepeveen en Klaas Verschuure een voorstel besproken hoe er kan worden omgegaan met het huisvesten van middengroepen op transformatie- en verdichtingslocaties van Mitros.

Overwegingen

- Utrecht wil een stad 'in balans' zijn, daar werken we gezamenlijk aan. Dat betekent gedifferentieerde wijken die voor alle typen woningzoekenden toegankelijk zijn. Om dit te realiseren werken gemeente en corporaties enerzijds aan meer differentiatie in woningtype in wijken met veel sociale huurwoningen en anderzijds aan de realisering van meer sociale huurwoningen in wijken waar het aandeel sociale huurwoningen relatief laag is.
- Mitros zet flink in op nieuwbouw, transformatie en verdichting om groei van de sociale huur in Utrecht mogelijk te maken. Het meegroeien van de sociale huur met de groei van de stad is immers gezamenlijke ambitie nummer één.
- Mitros heeft aangegeven dat zij in beperkte mate en onder voorwaarden ook enige middenhuur kan realiseren om zo bij te dragen aan gedifferentieerde wijken en aan de vraag naar woningen voor middeninkomens. Dat zijn er ongeveer 50 middenhuurwoningen/jaar via haar niet-DEAB tak.
- Dit doen we vooral in wijken met veel sociale huur, zoals in Kanaleneiland en Overvecht. Hier werken we ook samen met de markt (bijvoorbeeld de Mix met BPD in Overvecht).
- Naast middenhuurwoningen benut Mitros haar vrije toewijzingsruimte overeenkomstig de Woonvisie en huisvestingsverordening, en wijst woningen toe aan huishoudens met een middeninkomen tot €48.655 (peildatum 1 januari 2019).
- Op een aantal van de Mitros locaties heeft de gemeente nu ingezet op realisatie van 25% productie voor middenhuur om middengroepen te bedienen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en om zo mede invulling te geven aan gedifferentieerde wijken.
- De realisatie van middenhuurwoningen op deze locaties heeft tot gevolg dat Mitros minder sociale woningen aan de voorraad in Utrecht kan toevoegen. Dit is een vraagstuk.
- Gemeente en Mitros gaan ieder op zoek naar compenserende locaties om daarmee het meegroeien van het aantal sociale huurwoningen met de groei van de stad te borgen. Daarbij richt de aandacht zich in het bijzonder op wijken met weinig sociale huur om zo ook in die wijken meer differentiatie te realiseren en te werken aan een stad 'in balans'.
- In de stedelijke prestatieafspraken is afgesproken dat de gemeente in ieder geval extra inzet pleegt op het vinden van locaties voor sociale huur.
- De gemeente geeft aan dat het voor haar vooralsnog erg lastig is om hierin te voorzien. Er zijn wel locaties maar daar is vaak al enige sociale huur voorzien en daarom kunnen deze locaties niet als extra en/of compenserend worden beschouwd.

Om tegemoet te komen aan de beleidsdoelstellingen van meer sociale huurwoningen, gedifferentieerde wijken en het bedienen van middengroepen én rekening houdend met de wettelijke en statutaire positie van Mitros komen we tot het volgende voorstel.

Voorstel

Mitros wijst op een aantal locaties 25% van de woningen toe aan middeninkomens. 10% van de woningen wordt gerealiseerd als middenhuurwoning conform het gemeentelijk kader middenhuur. 15% van de woningen op deze verdichtingslocaties wordt gebouwd als sociale huurwoning maar, overeenkomstig de huisvestingsverordening, toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot €48.655 (peildatum 1 januari 2019). Het betreft hier dus de 'onderkant' van de middeninkomens. Dit zijn huishoudens die normaal gesproken op basis van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. En huishoudens waar de markt, op basis van hun inkomen, ook niet voor bouwt. Deze woningen worden aan middeninkomens verhuurd met een sociaal huurcontract, met een huur op de liberalisatiegrens (ook na mutatie) zodat er een 'sociale' middenhuurwoning ontstaat. Het voorstel is om deze aanpak te volgen voor een reeks van herontwikkelingsprojecten van Mitros zoals Omloop en Lauwerechten. Voor de acquisitie ABC-straat zetten we in op 25% 'sociale middenhuur', dit om het risico van markttoets en gedwongen verkoop van een deel van het complex te ondervangen.

Deze aanpak heeft de volgende voordelen:

- Er ontstaat een gedifferentieerde woonomgeving met ruimte voor verschillende inkomens, ook binnen de doelgroep van middeninkomens. Zo dragen we bij aan een stad 'in balans'.
- De onderkant van de middeninkomensdoelgroep worden bediend met een woning die de markt hen niet biedt, een zeer betaalbare woning (€722 i.pl.v. max €965).
- Als de betreffende huurder onverhoopt terugvalt in inkomen, dan kan er aanspraak gemaakt worden op huurtoeslag.
- De groep woningzoekenden (1 en 2p) die geen aanspraak kan maken op een sociale huurwoning groeit door aanpassing van de inkomenseisen in de regelgeving. Op deze wijze doet Mitros iets voor deze 'nieuwe' groep woningzoekenden die binnenkort net buiten de boot gaat vallen.
- Mitros verliest geen productiecapaciteit doordat de woning contractueel sociaal is.
- Doordat Mitros 10% plus een extra 10% mag toewijzen buiten de sociale doelgroep kan e.e.a. binnen de reguliere kaders van wet- en regelgeving worden gerealiseerd. Het is overigens de verwachting dat deze ruimte verder wordt uitgebreid.
- Het gebruik van de vrije ruimte in de toewijzing gaat niet ten koste van toewijzingen aan middengroepen in Overvecht omdat we daar kiezen voor de realisatie van middenhuur door de markt (zoals in de Mix). Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om een aantal complexen met veel woningen in z'n geheel naar de middenhuur te brengen (10 hoog flat).
- Deze werkwijze kan geïmplementeerd worden zonder dat het voor vertraging zorgt bij de genoemde projecten.