

Afspraak over beschikbaarheid (productie) basistekst is de tekst uit de PA van vorig jaar.

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen, waarvan 35% sociaal. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad moet meegroeien met de groei van de stad toenemen en dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. In het MPR wordt uitgegaan van een duurzaam hoge bouwproductie van gemiddeld 3000-3500 woningen per jaar in de periode 2020-2040. Concreet voor de jaren 2020-2024 betekent dit dat de sociale woningvoorraad met gemiddelde 1.000 tot 1.200 sociale huurwoningen per jaar moet groeien. Om dit te bereiken is extra inzet nodig van alle betrokken partijen. In 2040 bedraagt de omvang van de kernvoorraad (tot de tweede aftoppingsgrens) tenminste 70% van de sociale voorraad.

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
- Harde planvoorraad tot 2025~~4~~
- Zachte planvoorraad tot 2025~~4~~
- Woningtoewijzing en doorstroming
- Woningtoewijzing via loting
- Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
- Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)
- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2025~~4~~ is weergegeven in bijlage 1
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2025~~4~~ is weergegeven in bijlage 2

1. Mitros hanteert een voorraadbeleid waarbij bij mutatie tenminste 70% van de aangeboden woningen in de kernvoorraad sociale huurwoningen zit.

2. In de periode 2020-2024 heeft Mitros verschillende nieuwbouwprojecten in de gemeente Utrecht in voorbereiding. In Bijlage 1 laat Mitros zien dat het daarbij in totaal om 97034 zelfstandige sociale huurwoningen gaat die als harde planvoorraad kunnen worden aangemerkt. En daarnaast is er een zachte planvoorraad die uit gaat van bijna 780 meer dan 1.000 woningen. Daarnaast wordt vanuit het oogpunt 'verbeteren balans in de stad' gewerkt aan de realisering van ongeveer 300400 middenhuurwoningen.

4. De middenhuurwoningen op door Mitros ingebrachte verdichtingslocaties dragen bij aan het realiseren van gemengde wijken en projecten, maar drukken logischerwijs het potentiële aantal te realiseren sociale huurwoningen. Naast de inzet op extra locaties voor nieuwe sociale huurwoningen hebben de onderzoeken de gemeente Utrecht en Mitros afgesproken dat of een deel van de geplande middenhuurwoningen alsnog in de DAEB gerealiseerd kan worden (zie bijlage xxx voor locaties?), maar wel wordt ingezet voor middeninkomens. De woningen worden (zowel bij aanvang als bij mutatie) aan middeninkomens verhuurd met een huur tot aan de liberalisatiegrens. Hiervoor wordt gebruik gemaakt onderzocht of er gebruik gemaakt kan worden van de 150% vrije ruimte in de toewijzing van woningen. Onder ... is opgenomen op welke wijze deze 15% toewijzingsruimte kan worden ingezet. Gemeente en Mitros werken separaat een voorstel hiervoor uit.

4. Zoals is opgenomen in de regionale huisvestingsverordening en het lokale deel, zullen de STUW corporaties gezamenlijk, op jaarbasis minimaal 10% en maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via loting verdelen.

5. Alle partijen zetten zich maximaal in om de sociale voorraad in Utrecht mee te laten groeien met de stad. De gemeente levert een uiterste inspanning om de groeiambitie van Mitros en de andere STUW-corporaties te faciliteren. Om aan deze groei te voldoen is Mitros afhankelijk van aanvullende locaties. De gemeente Utrecht zet in 2020 in op het realiseren van extra locaties voor 600 - 725 betaalbare woningen, waaronder een aanzienlijk deel sociale huurwoningen waarvoor STUW corporaties in positie worden gebracht en kijkt daarvoor bijvoorbeeld naar de Zuilen- Vecht (sportvelden) het Beurskwartier en Lombokplein.

- a) Gemeente Utrecht en de STUW-corporaties hebben in 2020 het productieoverleg ingesteld. Het productieoverleg vindt tweemaal per jaar bestuurlijk en viermaal per jaar ambtelijk plaats. We sluiten in timing aan bij de totstandkoming van het MPR (voorjaar) en Peilstok (najaar). De bedoeling van het overleg is om op strategisch niveau op hoofdlijnen de voortgang van de productie van de sociale voorraad in de stad te monitoren, kansen te signaleren en aandachtspunten/knelpunten aan de orde te stellen. Het gaat hier om kansen of knelpunten die het project- en gebiedsniveau overstijgen. Bijvoorbeeld door de samenhang met andere projecten, stedelijke vraagstukken die naar boven komen in een project (of min of meer gelijktijdig op meerdere plekken in de stad), ander beleid, complexe samenwerkingen met meerdere partijen of inzet van andere organisatieonderdelen. De doelstelling is om bij te dragen aan de noodzakelijke versnelling, dan wel om vertragingen te voorkomen. En uiteindelijk om een duurzaam hoge (meerjarige) bouwproductie van sociale huurwoningen te realiseren.

Commented [5.1.2E]: Of hier al opnemen?

Commented [5.1.2E]: [5.1.2E] werkt tekstvoorstel over inzet 15% toewijzingsruimte uit lijn is: met voorwaarden opnemen in de prestatieafspraken. Bij de voorwaarden moet je denken aan eerst inzetten in Overvecht, behoud van slaagkansen primaire groep, omzettingen van niet DAEB naar DAEB, de extra boven vervangende nieuwbouw op inbreidingsnieuwbouw...

Commented [5.1.2E]: Kunnen we hier de voortgang benoemen?

a) Het doel van het productieoverleg is wederzijds meer inzicht te hebben in de woningbouwplannen/ woningbouwmogelijkheden op de korte, midden en lange termijn, wat zijn hier van harde en zachte plannen en hoe groot is het aandeel sociaal en wat zijn de mogelijkheden om te versnellen en te verzilveren. De resultaten en afspraken uit het productieoverleg komen terug in de Stuurgroep Huren.

b) In de wijkenstrategie kunnen kansrijke locaties hiervoor in beeld worden gebracht. Het MPR en de informatie uit de wijkenstrategie bieden (een deel van) de basisinformatie waarmee het productieoverleg gevoerd kan worden.

c) De resultaten en afspraken uit het productieoverleg komen terug in de Stuurgroep Huren.

d) Bij de hier navolgende prestatieafspraken benutten we de voorraad en productiecijfers die zijn bevestigd via het bestuurlijk overleg van het productieoverleg en welke besproken zijn in de stuurgroep huren in het tweede kwartaal van het jaar.

e) Om aan deze groei te voldoen is Mitros afhankelijk van aanvullende locaties. De gemeente Utrecht zet in 2020 in op het realiseren van extra locaties voor 600 - 725 betaalbare woningen, waaronder een aanzienlijk deel sociale huurwoningen waarvoor STUW corporaties in positie worden gebracht en kijkt daarvoor bijvoorbeeld naar de Zuilense Vecht (sportvelden) het Beurskwartier en Lombokplein.

f) De gemeente onderzoekt Ook onderzoekt de gemeente bij de uitgifte van gronden hoe het primaat in projecten bij de STUW corporaties kan worden gelegd, zeker daar waar het de kernvoorraad betreft. Dit in lijn met de uitgangspunten in de Woonvisie. In de stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 met de Utrechtse woningbouwcorporaties is afgesproken dat de inzet van de gemeente als volgt is: De uitgifte van kavels door de gemeente, waarbij de gronduitgifte gericht is op het programma sociaal, worden toebedeeld aan de corporaties. In uitzonderingen, bijvoorbeeld gemixt gebouw kan hier van worden afgeweken.

b)

g)

e) In de stedelijke prestatieafspraken is verder opgenomen dat bij de laatste gemeentelijke Voorjaarsnota is besloten dat er vanuit de erfpachtconversie 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191). Het gaat hierbij onder meer om sociale huurwoningen.

h)

d) Aanvullend op voorgaande afspraak blijven Mitros en de gemeente Utrecht in nauw contact met grondbezitters om nieuwe locaties voor sociale huurwoningen te verwerven.

i) De gemeente zet zich in om via een verbindende rol voor meer mogelijkheden op ruiling te zorgen (zie ook onder Wijken voor iedereen)

j)

k) De gemeente rekent sociale grondprijzen. Zij verleent tijdig planologische medewerking, stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar.

l) De gemeente Utrecht werkt aan een ruimtelijke strategie Utrecht voor 2040 (RSU). In kader van dit proces van RSU wordt een gezamenlijk overleg tussen STUW-corporaties en de gemeente gepland.

m) -RSU

8-n) stedelijke prestatieafspraken

9. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke wensen zijn. De gemeente is er zich van bewust dat een te grote stapeling van wensen, in combinatie met lage huren, invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid van het project. Ter vermijding van vertraging op projectniveau streven we in lijn met het Stadsakkoord Wonen naar afspraken die hier (in een vroegtijdig stadium) meer eenduidigheid in brengen, en dwingt de gemeente na politieke besluitvorming geen nieuwe wensen meer af.

Commented [5.1.2E]: Raadsbrief verkoop onhold bespreekbaar maar wel wederkerigheid; gemeente inspanningsverplichting mitros geeft gemeente 2 jaar de tijd. Intentionele afspraken. Wat is nodig. [5.1.2E] belt [5.1.2E] hoe te komen tot een nader docu, wel in stuw verband; algemene inspanning om voldoende comfort voor stuw/mitros om verkoop in binnenstad en west on hold te zetten Mitros Geen 25% reductie in de vier wijken deze afspraak komt terug bij wijken voor iedereen.

Commented [5.1.2E]: Kunnen we hier de voortgang benoemen?; Z uilense vecht is 1,7 miljoen gereserveerd om over toekenning hiervan te besluiten bij de opening van de GREX. [5.1.2E] Hoe is dat voor Beurskwartier en Lombokplein?

Commented [5.1.2E]: [5.1.2E] formuleert afspraak op tenderbeleid in afstemming met [5.1.2E]

Commented [5.1.2E]: Stand van zaken opnemen? Zuilense vecht is 1,7 miljoen gereserveerd om over toekenning hiervan te besluiten bij de opening van de GREX. Met deze bijdrage kan 35% sociale huur en 25% middenhuur worden gerealiseerd (in de gebiedsvisie stond resp 30% en 10%) [5.1.2E] Hoe is dat voor Beurskwartier en Lombokplein?

Commented [5.1.2E]: Concreter maken. Na welke stap in het UPP proces kunnen we dit vast klikken. Intentionedocu lijkt me te vroeg, maar wat kan wel?