

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 030 – 286 10 00 **Fax** 030 – 286 12 24

www.utrecht.nl

Aan de leden van de commissie Stad en Ruimte

Behandeld door	Irene Willems	Datum	13 november 2012
Doorkiesnummer	030-286 0233	Ons kenmerk	12.094974
E-mail	i.willems@utrecht.nl	Onderwerp	Aanpassing Productieprogramma
Bijlage(n)	Uitvoeringsprogramma StadsOntwikkeling		Bouwen aan de Stad
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden van de commissie Stad en Ruimte,

In een brief van 31 augustus 2012 heb ik u geïnformeerd over de manier waarop wij met de woningcorporaties in overleg zijn over de gevolgen van de financiële ontwikkelingen voor de samenwerkingsafspraken Bouwen aan de Stad.

In een separate brief wordt u geïnformeerd over de laatste stand van zaken rondom de financiële ontwikkelingen bij de corporaties in Utrecht. In deze brief informeren wij u over de gevolgen voor Bouwen aan de Stad en de aanpassing van het productieprogramma van Mitros. Wij berichten u over de situatie van dit moment. De ontwikkelingen staan echter niet stil en we blijven vinger aan de pols houden om op tijd te kunnen bijsturen daar waar nodig.

Samenwerkingsafspraken Bouwen aan de Stad

De gemeente heeft met vijf woningcorporaties afspraken gemaakt die vastliggen in het document 'Bouwen aan de stad'. Daarbij gaat het om gezamenlijke ambities en prestatieafspraken over thema's als krachtwijken, omvang sociale huurwoningvoorraad, duurzaamheid, veiligheid en bijzondere doelgroepen. Wat betreft de bouwopgave hebben de gemeente en de corporaties bilateraal een voorgenomen productieprogramma vastgesteld dat jaarlijks geactualiseerd wordt. Dit is vastgelegd in de bijlagen bij Bouwen aan de Stad die per corporatie zijn opgesteld.

De afgelopen periode heeft de gemeente samen met de vijf woningcorporaties de gezamenlijke afspraken opnieuw tegen het licht gehouden om te oordelen of deze afspraken moeten worden aangepast als gevolg van de financiële ontwikkelingen bij de corporaties. We hebben gezamenlijk geconstateerd dat deze afspraken overeind kunnen blijven. Concreet gaat het dan bijvoorbeeld om de volgende afspraken:

- de corporaties investeren in 2012 en 2013 gezamenlijk € 15 miljoen in de krachtwijken
- de corporaties garanderen tot en met 2015 minimaal 44.000 woningen in bezit te hebben met een sociale huurprijs.
- De corporaties zorgen voor 3.000 labelstappen per jaar (duurzaamheid)
- In totaal halen de woningcorporaties 6500 certificaten politiekeurmerk veilig wonen

Datum 13 november 2012
Ons kenmerk 12.094974

- 10% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan de Vereniging Beter Wonen (zij bieden huisvesting aan mensen die uitstromen uit diverse instellingen voor maatschappelijke opvang)

Aanpassing productieprogramma Mitros

Het voorgenomen productieprogramma dat is vastgelegd in Bouwen aan de Stad is in april 2012 geactualiseerd. Daarover bent u geïnformeerd door middel van een brief over de voortgangsrapportage Bouwen aan de Stad van juli 2012. Kort daarna werd duidelijk dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) niet de ruimte verleent aan Mitros om leningen aan te trekken voor het volledige productieprogramma. Het verkrijgen van deze geborgde leningen is voorwaarde om het productieprogramma uit te kunnen voeren. Op grond daarvan heeft Mitros contact gezocht met de gemeente om het door haar voorgestelde aangepaste productieprogramma te bespreken.

Proces

Het doel van de besprekingen is om te komen tot een afgestemd productieprogramma van Mitros waarbij de reacties van bewoners zijn gehoord en de uitgangspunten van de gemeente zijn meegewogen.

De gemeente heeft op basis van het collegeprogramma en besprekingen in de gemeenteraad over dit onderwerp uitgangspunten opgesteld en prioriteiten bepaald voor de verschillende projecten. Dit is in verschillende ambtelijke en bestuurlijke overleggen besproken met Mitros. Daarbij zijn ook alle projecten die vertraagd worden aan de orde gekomen om tot gezamenlijke afspraken te komen. Vervolgens is met huurderskoepel Mitropool en bewonersplatform De Bundeling gesproken over de uitgangspunten en prioriteiten vanuit de gemeente en Mitros.

Uitgangspunten bij aanpassing

Voor de gemeente zijn de volgende uitgangspunten van belang :

a) Aanpassen op basis van prioriteiten

Voor keuzes in de aanpassing van het productieprogramma, is het van belang om de verschillende projecten ten opzichte van elkaar te prioriteren. Om daartoe te komen onderscheiden wij een aantal criteria die van belang zijn:

- technische staat van het complex
- sociaal oogpunt
- afspraken met bewoners
- onderdeel van een vastgesteld gebiedsplan
- gekoppeld aan gemeentelijke investeringen of investeringen van andere partijen
- kwaliteitsbelang voor de stad

In het overleg met Mitros hebben wij gezamenlijk geconcludeerd dat de technische staat van het complex het belangrijkste criterium is om te komen tot een prioritering. De afspraak die wij op basis daarvan met Mitros gemaakt hebben, is dat prioriteit wordt gegeven aan de slechtste woningen binnen de bestaande woningvoorraad van Mitros. De gemeente en Mitros stellen de belangen van de huurders in de slechtste woningen voorop. Bewonersplatform De Bundeling en huurdersorganisatie Mitropool hebben bij ons aangegeven dat ze het eens zijn met deze prioriteit.

b) Geen sloop zonder nieuwbouw

Met de Talmalaan in ons achterhoofd heeft Utrecht slechte ervaringen met sloop van complexen zonder dat aansluitend nieuwbouw gerealiseerd wordt. Uw Raad heeft dit expliciet als belangrijk uitgangspunt aangegeven: niet slopen als er niet aansluitend nieuw gebouwd wordt. Achtergrond hierbij is dat er dan woningen onttrokken worden aan de voorraad, terwijl de wachtlijsten in Utrecht nog altijd lang zijn en bovendien verslechtert een braakliggend terrein de leefbaarheid in de buurt. Ook

Datum 13 november 2012
Ons kenmerk 12.094974

wordt de realisatie van nieuwbouwplannen bemoeilijkt als een terrein al langer braak ligt en inmiddels grasveld is geworden.

Mitros heeft aangegeven dit uitgangspunt in principe te delen. Hierbij gelden voor Mitros twee uitzonderingen:

- Als de woning niet meer veilig is om in te wonen, zal een complex toch gesloopt moeten worden.
- Als er vooraf nog onvoldoende koopwoningen binnen een project zijn verkocht, zal de nieuwbouw nog niet starten. Gemeente en Mitros bekijken gezamenlijk of er in die situaties creatieve oplossingen te vinden zijn om de bouw toch te kunnen laten starten.

c) Vervangende huisvesting bij ingrijpende renovaties

Mede naar aanleiding van de asbestproblematiek in Kanaleneiland, maar ook als gevolg van eerder geconstateerde knelpunten met renovaties in bewoonde staat, staan wij op het standpunt dat ingrijpende renovaties niet kunnen worden uitgevoerd zonder mensen tijdelijk vervangende huisvesting aan te bieden. Situaties waarin mensen bijvoorbeeld weken zonder sanitair zitten, moeten voorkomen worden door bijvoorbeeld logeerwoningen aan te bieden aan de bewoners.

Mitros deelt dit uitgangspunt.

Afgesproken is dat alle Utrechtse corporaties inventariseren op welke manier zij omgaan met het aanbieden van tijdelijke logeerwoningen en ondersteuning van bewoners bij renovaties. Dit met als doel om te zoeken naar eenduidige, goede en haalbare oplossingen. Dit betekent niet dat in de toekomst bij alle renovaties huurcontracten worden ontbonden en mensen urgentie en verhuiskostenvergoeding krijgen, dit zal alleen in uitzonderlijke gevallen bij zeer ingrijpende renovaties het geval zijn. Het betekent wel dat bewoners gedurende de ingrijpende renovatie tijdelijk elders kunnen wonen zodat overlast voor bewoners wordt verminderd.

Naast deze uitgangspunten heeft de gemeente specifiek aandacht gevraagd voor de volgende onderwerpen:

d) Studentenhuisvesting

In Utrecht is een groot tekort aan studentenwoningen. Het (tijdelijk) verhuren van bestaande complexen aan studenten of het realiseren van (tijdelijke) studentenwoningen op locaties die gesloopt moeten worden, is een van de mogelijke alternatieven die onderzocht wordt bij de aanpassing van het programma.

e) Duurzaamheidsmaatregelen

De gemeente hecht veel waarde aan de verbetering van de duurzaamheid van de bestaande woningen in de stad. De doelen zijn geformuleerd in het Programma Utrechtse Energie en in de samenwerkingsafspraken Bouwen aan de Stad. Naast vermindering van CO2 uitstoot, leveren duurzaamheidsmaatregelen ook een verlaging van de woonlasten op en verbetert de kwaliteit van de woningen.

Doordat een aantal geplande renovaties nu worden uitgesteld of zijn omgezet naar periodiek onderhoud, komen ook duurzaamheidsmaatregelen (zoals dubbel glas) bij deze projecten voorlopig te vervallen. Wij willen samen met Mitros kijken hoe toch prioriteit gegeven kan worden aan de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen.

f) Werkgelegenheid

Werkgelegenheid is een belangrijk aandachtspunt. Zeker ook in de Krachtwijken.

In de uitvoering van renovatieprojecten, maar ook bij regulier onderhoud zal Mitros aandacht schenken aan werkgelegenheidsbevordering gericht op jongeren in de stad. Op deze wijze wordt er werk met werk gemaakt en snijdt het mes aan twee kanten

Mitros heeft aangegeven deze drie specifieke aandachtsvelden (studentenhuisvesting, duurzaamheid en werkgelegenheid) te onderschrijven.

Datum 13 november 2012
Ons kenmerk 12.094974

Aangepast Productieprogramma

Op basis van deze uitgangspunten is het gesprek met Mitros gevoerd en wordt het productieprogramma aangepast.

Mitros investeert tot en met 2015 bijna een half miljard euro (€ 500.000.000,-) in Utrecht. Allereerst worden de projecten uitgevoerd waarbij Mitros al juridische verplichtingen was aangegaan. Het WSW geeft hiervoor ook de ruimte. In bijlage 1 is het programma opgenomen dat tot en met 2015 wordt uitgevoerd. Het grootste deel van de projecten uit het productieprogramma Bouwen aan de Stad gaat dus gewoon door.

Vanaf 2016 kunnen er weer nieuwe financiële middelen worden aangetrokken om de overige projecten uit het huidige productieprogramma uit te kunnen voeren. Het gesprek tussen gemeente en Mitros heeft zich vooral gericht op de prioritering van deze projecten die nu noodzakelijkerwijs worden uitgesteld.

Op basis van het geschetste uitgangspunt dat de slechtste woningen het eerst worden aangepakt, komen gemeente en Mitros tot de volgende top 5 van projecten die na 2015 direct dienen te worden opgepakt.

1. Kanaleneiland Noord Noord: renovatie en nieuwbouw
2. Fruitbuurt Noord: renovatie en/of nieuwbouw in de buurt tussen het Ondiep en de Kloosterlaan
3. Rode Driehoek: renovatie in de buurt tussen de Van Egmondkade, van Hoornekade en Marnixlaan
4. Halve Maan: renovaties, oa aan het Herderplein en de Herderlaan
5. Spinozaplantsoen

Gemeente en Mitros hebben hierover afgesproken dat projecten in deze volgorde vanaf 2016 worden aangepakt. Daarnaast wordt er gezocht naar mogelijkheden om de inkomstenstroom voor Mitros te vergroten. Zo heeft Mitros aangegeven te starten met complexmatige verkoop van haar woningbezit in de regio. Natuurlijk gaat Mitros ook door met de verkoop van woningen uit de bestaande voorraad. Als er vanuit deze of andere bronnen extra ruimte komt om te investeren in de lopende periode tot en met 2015 zullen dus de projecten uit de top 5 als eerste worden aangepakt in de genoemde volgorde. Op die manier probeert Mitros dus om de start bouw van deze projecten toch nog te vervroegen. Hierbij moet wel in aanmerking genomen worden dat de financiële uitwerking van het regeerakkoord nog gevolgen zal hebben.

Een toelichting van de stand van zaken of afspraken over de projecten die vertragen, vindt u in bijlage 2.

Maatwerk in de tussentijd

Gemeente en Mitros hebben afgesproken dat er tot de start van de uitvoering van deze projecten op een aantal punten of bij een aantal woningen maatwerk geleverd moet worden. Vanuit de gestelde prioriteit dat de slechtste woningen eerst worden aangepakt, wordt op een aantal locaties vooruitlopend op de geplande renovaties alvast een aantal maatregelen uitgevoerd in planmatig onderhoud. Dan gaat het bijvoorbeeld om het verhelpen van vochtklachten bij woningen aan het Herderplein, of om het vervangen van de open verbrandingstoestellen (geisers) in Kanaleneiland Noord Noord. Dit zijn voor bewoners zeer belangrijke zaken. Bij de Apollo-, Centaurus- en Atlasdreef en bij de Schooneggen- en Stroyenborchdreef zal er regulier onderhoud worden uitgevoerd waarbij ook de portieken een opknappbeurt krijgen. Voor de Fruitbuurt Noord werken de gemeente en Mitros gezamenlijk aan een maatwerkoplossing waarbij bewoners van slechte woningen mogelijk eerder kunnen verhuizen.

Ook voor de geplande gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte, wordt gezocht naar maatwerk. Het uitgangspunt is om in deze gebieden de gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte overeind te houden. Een voorstel voor investeringen in de openbare ruimte wordt u toegestuurd met de nieuwe programmering van ISV 3.

Datum 13 november 2012
Ons kenmerk 12.094974

Studentenhuisvesting

Het aangepaste productieprogramma heeft tot gevolg dat er woningen langer doorverhuurd worden aan studenten. In totaal gaat het om ruim 800 woningen van Mitros die toch langer door SSH verhuurd worden aan studenten. Daarmee wordt ruimte geboden aan 1670 studenten. Dit aantal groeit in sommige projecten nog door bij vertrek van de oorspronkelijke bewoners.

Wijzigingen productieprogramma

Op basis van bovenstaande afspraken is een nieuwe optelsom gemaakt voor het productieprogramma van Mitros. Daarbij is de vergelijking gemaakt met het programma van april 2012. In bijlage 3 vindt u dit overzicht.

Uitvoeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling in Utrecht

Elk jaar maakt de gemeente een uitvoeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling in Utrecht waarin alle projecten uit de programma's Stationsgebied, Leidsche Rijn, Stedelijke Ontwikkeling en Bouwen aan de Stad zijn opgenomen. Bijgevoegd als vierde bijlage vindt u de nieuwe uitgave van dit 'projectenboek'. Hierin zijn de projecten opgenomen die in de periode 2012–2016 starten met de bouw of opgeleverd worden. U ontvangt van ons ook een gedrukt exemplaar van het uitvoeringsprogramma.

De nieuwe plannings van het productieprogramma van Mitros zijn opgenomen in dit uitvoeringsprogramma. Bij de overige corporaties speelt een dergelijke aanpassing van het productieprogramma zoals bij Mitros niet. Bij een beperkt aantal projecten zijn wel plannings geactualiseerd op basis van de veranderde woningmarkt. Ook voor de andere corporaties geldt dat het actuele productieprogramma is opgenomen in het bijgevoegde uitvoeringsprogramma.

Het vervolg

Het uitvoeringsprogramma geeft de stand van dit moment weer. Bouwen aan de Stad gaat uit van een dynamisch productieprogramma: over een groot aantal projecten zal gemeente met Mitros en de andere corporaties in gesprek blijven over de genoemde onderzoeksrichtingen en op basis van de geschetste uitgangspunten en prioriteiten. Als dit leidt tot grote veranderingen in het productieprogramma wordt de commissie Stad en Ruimte hierover geïnformeerd.

In april 2013 wordt het productieprogramma opnieuw geactualiseerd en de afspraken uit Bouwen aan de Stad weer gemonitord. Het resultaat daarvan zal voor de zomer 2013 worden aangeboden aan de commissie Stad en Ruimte.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,