



Appendix Stedelijke Prestatieafspraken 2020
Werken aan Balans

In de Stedelijke Prestatieafspraken is er afgesproken dat corporaties en de gemeente de sociale huurvoorraad op peil willen houden en willen werken aan gemengde wijken. Deze appendix maakt inzichtelijk wat de STUW corporaties en de gemeente doen om daar invulling aan te geven.

Afspraak 1: Maximale inzet van alle partijen om de sociale voorraad mee te laten groeien met de groei van de stad

Allereerst willen alle partijen benadrukken zich maximaal in te zetten om de sociale voorraad in Utrecht mee te laten groeien met de groei van de stad. Deze ambitie is urgent en mede afhankelijk van voldoende locaties. De reeds geplande groei in de huidige prestatieafspraken is hiervoor nog onvoldoende. We hebben meer productie nodig. Daarom wordt afgesproken om de volgende extra inspanningen te leveren:

- a. De gemeente Utrecht zet in 2020 in op het realiseren van 600 – 725 extra betaalbare woningen op eigen locaties (sociale huur en middensegment, afspraak Stadsakkoord Wonen).
- b. De corporaties kijken naar mogelijkheden voor verdichting op hun eigen locaties (afspraak Stadsakkoord Wonen).
- c. Het primaat bij uitgifte van gemeentelijke gronden) ligt voor woningen in de kernvoorraad bij de (STUW) corporaties. Dit is in lijn met de uitgangspunten van de Woonvisie.
- d. Bij de laatste gemeentelijke Voorjaarsnota is besloten dat er vanuit de opbrengst van de erfpachtconversie 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen, waaronder een substantieel gedeelte in het segment sociale huur.
- e. Zetten we in op ruilafspraken met marktpartijen.
- f. Wordt bij de grote gebiedsontwikkelingen in de komende jaren (zoals de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier) een fors aantal sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Deze aantallen zijn nog niet meegenomen in de huidige prestatieafspraken.

In de Stedelijke Prestatieafspraken staat het volgende opgenomen (hoofdstuk 3, afspraak 4): Corporaties en gemeente willen werken aan gemengde wijken. Daarom wordt terughoudend omgegaan met verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huur. Indien dit plaatsvindt wordt er rekening gehouden met het op peil brengen van de sociale huurvoorraad:

a. In wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen, zoals bijvoorbeeld de Binnenstad, Oost, Noordoost en West wil de gemeente geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijken is toegenomen (via het beginsel 'voldoende zicht op'). Er kunnen uitzonderlijke situaties zijn, waardoor toch overwogen wordt om te verkopen en te liberaliseren, bijvoorbeeld als complexen al in verkoop zijn.

b. In wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen kan verkoop (beperkt) plaatsvinden, in combinatie met 'herbouw' elders, bijvoorbeeld via een ruilconstructie. Op die manier kan er uitvoering worden gegeven aan het op peil brengen van de voorraad sociale huur en de wens voor een meer gemengde woningvoorraad in wijken.

Aanvullend op de bovenstaande afspraak wordt het volgende afgesproken:

Afspraak 2: Aanpassing verkoopstrategie door de STUW corporaties voor 2020

De strategie van de STUW-corporaties om de sociale huurvoorraad op peil te houden

- Alle corporaties hebben in hun (portefeuille)strategie een doelstelling voor gemengde wijken opgenomen en richten hun strategie op groei in wijken met een laag aandeel sociale huur en een verlaging van het aandeel sociale huurwoningen en differentiatie in wijken met een hoog aandeel sociale huur, met als uitgangspunt dat de totale sociale voorraad groeit.
- Met de vastgestelde Woonvisie, het Stadsakkoord Wonen en de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties is de doelstelling om te komen tot meer gemengde wijken meer op de voorgrond komen te staan. Om aan te sluiten op deze opgave zijn de corporaties bezig met het aanjagen van productie. Breed in de stad en specifiek in wijken met een laag aandeel sociale huur. Hierbij valt te denken aan verdichtingsplannen op eigen locaties en het verwerven van complexen of locaties zoals de ABC-straat in de binnenstad door Mitros. De komende jaren komen er in West (425), Noordoost (281), Oost (500) en Binnenstad (70) er nieuwe sociale huurwoningen bij door nieuwbouw of verwerving. In wijken met een hoog aandeel sociale huur wordt juist gekeken naar ruildeals (ontwikkelaar BPD en Mitros voor de Camera Obscuradreef), herontwikkeling van complexen met

een gemengd programma (Bo-Ex op de Ivoordreef) en door het accent te leggen op verkoop in wijken als Overvecht (Portaal).

De verkoopstrategie van de corporaties in relatie tot de Woonvisie

- In het proces van de individuele prestatieafspraken is er door de corporaties kritisch gekeken naar de verkoopactiviteiten in de wijken met een laag aandeel sociale huur. Dat heeft geleid tot een verdere inkrimping van het beperkte aantal verkopen in de wijken Oost, Noordoost, Binnenstad en West en een gematigde uitbreiding van verkoop in Overvecht (Portaal) en Kanaleneiland (Mitros).
- GroenWest en SSH hebben nagenoeg geen verkopen in de planning staan. De verkoopprogramma's van Bo-Ex, Mitros en Portaal zijn beperkt van omvang. Bovendien is in de stedelijke prestatieafspraken afgesproken dat de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in de wijken met een laag aandeel sociale huur moet toenemen (via het beginsel 'voldoende zicht op'). De komende jaren blijft het sturen op aantallen dus noodzakelijk.
- Concreet is er (in lijn met de Stedelijke Prestatieafspraken) ook afgesproken dat er geen nieuwe VvE-complexen worden gecreëerd in de 4 wijken met een laag aandeel sociale huur, dat er alleen nog 'aangeboden' VvE's worden verkocht en incidenteel ook woningen met een zeer hoge waarde (boven de €350.000). Dat zorgt voor een hoge terugbouwfactor en moet dit ten goede komen aan de samenstelling van de wijk. Hieronder wordt dat nog specifiek per corporatie geduid.

De aangepaste verkoopstrategie van Bo-Ex, Mitros en Portaal

De corporaties constateren dat de (financiële) positie van elke corporatie verschillend is en daarmee ook de noodzaak tot (terughoudende) verkoop die moet bijdragen aan de financiering van nieuwbouwprojecten. Per corporatie wordt de beweging geschetst hoe zij omgaan met verkoop in relatie tot investeringen in nieuwbouwprojecten.

Bo-Ex

Bo-Ex heeft haar verkoopstrategie het afgelopen jaar herijkt. Op basis van de Woonvisie heeft Bo-Ex het aantal verkopen per jaar naar beneden bijgesteld van 35 naar circa 20 verkopen per jaar. De geplande verkopen zijn zeer breed verspreid over de stad en zijn in de vier wijken Binnenstad (1), Oost (3), Noordoost (1 of 2) en West (2) zeer beperkt en alleen voor woningen met een zeer hoge waarde. Ook

geldt de voorwaarde dat Bo-Ex alleen verkoopt als zij ook concrete plannen hebben om nieuwe woningen bij te bouwen.

Mitros

Mitros heeft haar verkoopstrategie bijgesteld. Zo zijn in de wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West er 162 eensgezinswoningen en 22 onaangeboden veelal boven/benedenwoningen van de verkooplijst afgehaald. Daarmee is de verkoopvijver in die wijken met 25% gedaald. Het accent van de verkopen is verschoven naar de wijken met een hoog aandeel sociale huur (Zuidwest, Overvecht). Mitros heeft het aantal te verwachten verkopen voor 2020 naar beneden bijgesteld naar maximaal 185 woningen (dit is inclusief de nog over te dragen monumenten, waar in 2018 al afspraken over zijn gemaakt). De verwachte verkopen zijn in de vier wijken: Binnenstad (4), Oost (4), Noordoost (8) en West (9) zeer beperkt. De verkoop van woningen wordt alleen gedaan als dit leidt tot een positief saldo van de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad in de wijken met een laag aandeel sociale huur.

Portaal

Portaal heeft op basis van de Woonvisie en de prestatieafspraken haar verkoopstrategie per wijk herzien. Zo zijn alle verkoopplannen voor de wijk Noordoost (12 geplande verkopen) geschrapt en is het accent komen te liggen op verkopen in de wijken Overvecht (35), Noordwest (11) en Zuidwest (7). In totaal gaat Portaal nu uit van 65 geplande verkopen in 2020 waarvan er 6 geplande verkopen staan in de wijken Binnenstad (1), Oost (1) en West (4).

Afspraak 3: Maken van een gezamenlijke wijkenstrategie

Een sociale voorraadontwikkeling die bijdraagt aan betere menging in de wijk

Utrecht staat voor een forse schaa sprong. Alle partijen zetten zich maximaal om de sociale voorraad in Utrecht mee te laten groeien met de stad. Voldoende sociale huurwoningen en gemengde wijken zijn daarbij van wezenlijk belang.

In de Woonvisie staat dat we terughoudend zijn met verkoop en liberalisatie van de huidige betaalbare voorraad. De gemeente werkt hier wel aan mee als dit bijdraagt aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelen, zoals een goede verdeling van de sociale voorraad over wijken en om de voorraad op peil te houden. Daarbij moet

er naar een balans in aantallen en fasering van de sociale voorraadontwikkeling worden gevonden op zowel stads- en wijkniveau.

a. In het eerste kwartaal 2020 maken partijen een gezamenlijke wijkstrategie

Als uitwerking van het Stadsakkoord en de stedelijke prestatieafspraken gaan de STUW corporaties in samenwerking met de gemeente en huurdersorganisaties de komende maanden een wijkstrategie/transitieplan opstellen waarin op wijkniveau transparant in beeld wordt gebracht waar en wanneer welke sociale huurwoningen worden toegevoegd en hoeveel woningen worden geliberaliseerd of verkocht. Voor de productie geldt; de eerste jaren heel concreet, voor de jaren daarna inschattingen op basis van de huidige plancapaciteit. In de wijkstrategie betrekken we ook de extra mogelijkheden en locaties om de sociale woningbouwopgave verder te realiseren, en de gemaakte stedelijke prestatieafspraken (hoofdstuk 3, afspraak 1 en 2) over toewijzing (Wijken voor Iedereen).

- We nemen voor deze wijkstrategie tot uiterlijk eind maart 2020 de tijd. De wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West zullen in deze wijkstrategie bijzondere aandacht krijgen. De eerder gemaakte stedelijke prestatieafspraken over deze wijken zijn daarbij het uitgangspunt.

b. Deze nieuwe wijkstrategie is daarna leidend

De wijkstrategie wordt in de Stuurgroep Huren door alle partijen gezamenlijk vastgesteld. Na het eerste kwartaal 2020 zal de wijkstrategie fungeren als een afwegingskader bij onder andere de verkoop van sociale huurwoningen. Jaarlijks zal bekeken worden of deze wijkstrategie moet worden herzien.