

Document 10: Doelgroepenbeleid

Aanleiding voor dit voorstel:

Binnen het hertontwikkelingsgebied Beurskwartier worden (gefaseerd) ca 100 vastgoedobjecten verworven door Ruimte om invulling te geven aan de toekomstige ontwikkeling van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 (vastgesteld november 2021). De vastgoedobjecten betreffen overwegend woningen (2 en 3 kamer appartementen) en enkele commerciële ruimtes (ca 4 stuks). Deze vastgoedobjecten worden naar de huidige verwachting binnen 5 tot 7 jaar (2028 – 2030) gesloopt om uitvoering te geven aan de realisatie van bestemmingplan Beurskwartier 1.

VGU heeft vanuit Ruimte de opdracht gekregen om in de periode tot sloop de vastgoedobjecten zo goed mogelijk te beheren. De vastgoedobjecten worden gekocht van o.a. Portaal, een vastgoedbelegger en enkele individuele particulieren. Hoofduitgangspunten van het tijdelijk beheer zijn onder andere:

1. Het tijdelijk gebruik mag geen risico zijn voor de herontwikkeling van bestemmingsplan Beurskwartier 1. Hoofddoel van de strategische verwerving is om uitvoering te geven aan het bestemmingsplan Beurskwartier 1. Dit betekent dat de woningen leeg en ontruimd bij aanvang sloop opgeleverd moeten worden aan Ruimte.
2. Tijdens de tijdelijke exploitatie wordt, binnen de huidige bestemming (nagenoeg alléén wonen) gekeken naar de hoogst mogelijke maatschappelijke meerwaarde zonder afbreuk te doen aan het hoofddoel waarvoor de objecten verworven zijn: sloop van de vastgoedobjecten om uitvoering te geven aan het bestemmingsplan Beurskwartier 1. Binnen het uiteindelijke doel “herbestemming Beurskwartier” zal er aandacht en ruimte zijn voor diversiteit in maatschappelijke bestemmingen.

1. Kennis te nemen van de herontwikkeling bestemmingsplan Beurskwartier 1 en de opdracht de vastgoedobjecten tijdelijk (en onder welke uitgangspunten) tot aan sloop te beheren.

In de aanleiding is de context van het ontwikkelgebied Beurskwartier toegelicht. Vanuit Ruimte heeft VGU de opdracht gekregen om zo goed mogelijk invulling te geven aan het tijdelijk beheer van het betrokken vastgoed. Enkele kaders die hieruit voortvoren gekomen zijn:

1. Uitvoering geven aan het SAK (Sociaal Afspraken kader) (zie bijlage 1)
2. Zo veel mogelijk maatschappelijk meerwaarde zien te behalen
3. Het organiseren van een stabiele en evenwichtige woonwijk (straat) die aansluit bij de behoefte van de maatschappij.
4. Tot aan definitief besluit sloop van de vastgoedobjecten het onderhoudsniveau op peil houden (geaggregeerd conditieniveau 3, dit is de Utrechtse standaard)

Tijdelijk beheer situatie:

Daar het beleidsveld wonen geen corebusiness is van de Gemeente Utrecht is het voorstel om voor het beheer van de circa 100 te verwerven vastgoedobjecten Beurskwartier per 1 september 2022 een aanbestedingsprocedure op te starten. Doel daarvan is om een partij te selecteren die de deskundigheid en expertise heeft om woonruimte onder de leegstandswet te verhuren, (sociaal) te beheren en te onderhouden uit naam van de Gemeente Utrecht. Het onderhouden en verhuren van woonruimte (op basis van de leegstandswet) vraagt specifieke kennis en ervaring waarvan wij dit gedurende de periode van 5 tot maximaal 7 jaar uitbesteden. Aan de voorkant worden vanuit de gemeente Utrecht duidelijke kaders meegegeven waaronder dit zal geschieden. Zo geven wij het gewenste onderhoudsniveau, het huurbeleid en ook het daarbij behorende doelgroepen- en toewijzingsbeleid aan. Binnen de opdracht heeft de gemeente Utrecht de mogelijkheid opgenomen om deze kaders (eventueel) bij te stellen.

Specifieke kennis en ervaring te selecteren partij:

- Huurrecht woonruimte regime op basis van de leegstandswet
- Het monitoren en bewaken van de leegstandsvergunningen
- Sociaal beheer en communicatie met bewoners, bewoners onderling en richting de buurt
- Vastgoedobjecten bouwkundige laten voldoen aan de wet- en regelgeving van woonruimte

Financiële structuur tijdelijk beheer situatie

Vastgoedorganisatie Utrecht voert in opdracht van Ruimte het tijdelijk beheer uit. De volledige financiële verantwoording en risico rekent direct af naar het programma ruimte, Project Beurskwartier.

Vastgoedorganisatie Utrecht treedt op als contractmanager richting de geselecteerde partij en bewaakt de aanbestede dienst.

Daarnaast zal er structureel periodiek overleg plaatvinden met domein Ruimte om het project tijdelijk beheer Beurskwartier te monitoren.

Hoe lopen de financiële geldstromen

- De huurinkomsten worden door de marktpartij geïncasseerd en doorgestort naar de Gemeente Utrecht
- Alle beheer- en planmatige onderhoudskosten worden door de marktpartij voorgeschieden en periodiek gedeclareerd bij de gemeente Utrecht op basis van werkelijke kosten gerelateerd aan vast te stellen jaarplannen. Incidenteel klachten- en mutatieonderhoud wordt periodiek afgerekend op basis werkelijke kosten.

2. Akkoord te gaan met de visie van tijdelijk beheer en kaders van de tijdelijke invulling

De vraag naar huisvesting in Utrecht is onder alle woningzoekenden (in alle segmenten) al jaren hoog. Als er gekeken wordt naar het huursegment is dit zowel in de betaalbare sociale huur als midden en hoge huur het geval. In samenspraak met het beleidsveld wonen en de Taskforce Tijdelijk woonruimte toevoegen is ervoor gekozen om binnen het Beurskwartier zo veel mogelijk aan te sluiten bij de Woonvisie van de gemeente Utrecht. De woonvisie *“Utrecht beter in balans (2019) van de gemeente Utrecht”* geeft een duidelijke richting op welke wijze er uitvoering gegeven moet worden aan het woonbeleid van de gemeente Utrecht. De woonvisie geeft programmadoelstellingen voor de stad, waarbinnen op het niveau van wijk en buurt verschillen kunnen bestaan. Om zo veel mogelijk aan te sluiten bij de ambitie vanuit de woonvisie houden wij rekening met de volgende uitgangspunten die wij willen toepassen binnen de tijdelijke exploitatie van het Beurskwartier.

- Sociale huur, middelhuis en betaalbare koop in aantallen laten toenemen in de binnenstad.
- Meer gemengde wijken; De wijken krijgen een mix van woonsegmenten.
- Bijdrage leveren aan het streven van ca 40% sociaal woningen tot aan liberaliseringsgrens en ca 35% middenhuur categorie in 2040
- Een (t)huis voor iedereen; We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijk termijn voor alle inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk zelf niet in kunnen voorzien). In het verlengde hiervan werken we via de Taskforce aan het versneld toevoegen van tijdelijke woningen

Het huidige aandeel huurwoningen (particulier en woningcorporaties) voor de “wijk” binnenstad beurskwartier bedraagt 61% hiervan is:

- 25 % sociale huur ($\leq$ € 752)
- 22 % middenhuur ($\geq$ € 752 - $\leq$ € 1.004)
- 9 % dure huur ($\geq$ € 1.004)
- 5 % huurwoningen klasse onbekend
- 39 % koopwoningen

Bron: Utrecht monitor per wijk: boekjaar 2021

Advies toekomstige samenstelling (samen met de kaders die vanuit Ruimte worden meegegeven) over de verdeling van de woonruimte:

Afwegingen die zijn meegenomen in het advies van de toekomstige samenstelling zijn gebaseerd op de Woonvisie "Utrecht beter in balans 2019" en de specifieke situatie en ligging van de woningen binnen het herontwikkelingsgebied Beurskwartier. Zoals eerder omschreven heeft het tijdelijk beheer het doel om een stabiele en evenwichtige woonwijk te realiseren.

- Ca. 40% sociale huur – Taskeforce "Tijdelijk Wonen": (waarbij binnen de Taskforce nadere differentiatie naar betrokken doelgroepen zal plaatsvinden).
- Ca. 35% middenhuur
- Ca. 25% vrije sector huur

Hoe de toekomstige samenstelling georganiseerd?

- Bij aankoop in verhuurde staat worden de lopende huurcontracten van de betrokken huurders gerespecteerd.
- Bij aankoop leeg en vrij van gebruik zullen de woningen als eerst toebedeeld worden aan de huurklasse waar in de huidige samenstelling het minste aanbod van is om zo bij de gewenste samenstelling te komen. In de praktijk zal dit betekenen dat veelal eerst de woningen in de sociale huur worden uitgegeven.

Onder welke condities wordt er verhuurd?

- Verhuur en beheer wordt uitbesteed aan externe partij. Gemeente houdt ten alle tijden invloed op het huur en plaatsingsbeleid.
- De verhuringen worden openbaar en door middel objectief toetsbare criteria aangeboden. Hierbij worden de criteria aangehouden waarop woningcorporaties hun woning voorraad verdelen.
- Woonruimtes worden verhuurd op basis van de leegstandswet (leegstandsvergunning tot max 7 jaar). Deze contractvorm is het best passend bij de tijdelijke situatie met als doel de woningen uiteindelijk te slopen.

3. Akkoord te geven op de het huurprijs en doelgroepenbeleid in relatie tot de opgave tijdelijk wonen

3.1 Huurprijsbeleid woonruimte

Binnen de kaderbrief van VGU wordt gesproken over een kostprijsdekkende huur in geval van beleidsondersteunend vastgoed. Daarnaast wordt er gesproken over markthuurl indien het vastgoed niet beleidsondersteunend ingezet wordt of als de kostendeckende huur voor beleidsondersteunend vastgoed hoger is dan de markthuurl. Binnen het project beurskwartier wordt het vastgoed overwegend ingezet als woonruimte, waarvan een deel (ca 35%) beleidsondersteunend zal zijn.

De kostprijsdekkende huur methode is in deze tijdelijk exploitatie geen redelijke benaderingswijze om de huur te bepalen. Aannemelijker is om aan te sluiten bij de markthuurl. Hierin wordt het volgende voorgesteld:

- Sociale huur: aan te sluiten het WWS-punten systeem met een maximaal van: **€ 763,47 per maand** (prijspeil 2022)
- Midden huur: aan te sluiten bij het WWS puntensysteem en de daarbij geldende voorwaarden voor middenhuur vanuit de woonvisie Utrecht: maximaal **€ 1.037,30 per maand** (prijspeil 2022).
- Hoge huur: aan te sluiten bij de huurwaarde taxatie en binnen de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem (verwachting tussen de € 1.200 en € 1.600 per maand, prijspeil 2022)

3.2 Huurprijsbeleid overige ruimte

Voor de overige ruimtes wordt aangesloten bij de kaderbrief en zijn er geen afwijkende afspraken nodig. Er zal een huurwaarde taxatie plaatsvinden op basis van het tijdelijk karakter van de verhuring en de kwaliteit van het vastgoed.

3.3. Doelgroepenbeleid woonruimte

Afwegingen die zijn meegenomen in het advies van de toekomstige samenstelling van de doelgroepen zijn gebaseerd op de Woonvisie "Utrecht beter in balans 2019" en de specifieke situatie en ligging van de woningen binnen het herontwikkelingsgebied Beurskwartier. Zoals eerder omschreven heeft het tijdelijk beheer het doel om een stabiele en evenwichtige woonwijk te realiseren.

Voor welke doelgroep is het beurskwartier wel geschikt:

- In de sociale, midden en hoge huur: Regulier woningzoekenden (starters, gezinnen, doorstromers, studenten, etc.).
- In de sociale huur: Vanuit de Taskforce tijdelijk Wonen kunnen enkele kwetsbare en bijzondere doelgroepen geplaatst worden (bijvoorbeeld personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, statushouders, etc.).

Voor welke doelgroepen is het beurskwartier niet geschikt:

- Bewoners die korter dan 1 jaar zullen wonen in deze wijk
- Bewoners die gevoelig zijn voor veel geluid (bouwactiviteiten)
- Als opvanglocatie (vanwege de korte verblijfsduur en vele bewonerswisselingen)
- Bewoners die zelf geen vervolghuisvesting kunnen vinden na afloop van het tijdelijk huurcontract.

Risico's en aandachtspunten

- Bewoners zijn zich bewust van tijdelijkheid en dat nieuwe huurder geen aanspraak maken op vervangende huisvesting of andere compensaties. Dit is ook een van de redenen dat ervoor gekozen is een relatief hoog aandeel in de midden en hoge huurklasse te verhuren. Zij zijn financieel draagkrachtiger om zelf vervangende huisvesting te vinden dan huurders in de sociale huurklasse.
- Er zal actief gestuurd worden vanuit de gemeente en de tussenpartij op het tijdig leeg en ontruimd opleveren van de woningen.

3.4 Doelgroepenbeleid overige ruimte

Overige ruimte die vrijkomen worden openbaar aangeboden middels objectief toetsbare criteria zoals verwacht mag worden volgens het HR Didam arrest. Dit wijkt niet af van de reguliere werkwijze. Het project beurskwartier zal ook ruimte bieden voor huurders waar in het toekomstige bestemmingsplan Beurskwartier 1 ruimte voor is. Hierbij kan gedacht worden aan creatieve ondernemers en functies die ondersteunend zijn aan de ontwikkeling van de wijk (passend binnen het huidige of toekomstige bestemmingsplan).