Bijlage bij Anterieure Overeenkomst Groenewoud

Afsprakenkader Sociale woningbouw in Groenewoud (de hoofdlijnen)

Datum: 17 juni 2022



CAZAS wonen

Gemeente Utrecht

PORTAAL

LOOSTAD

mitros

Achtergrond
Dit document beoogt de hoofdlijn van de sociale woningbouw in Groenewoud weer te geven. Dit document is niet bedoeld uitputtend te zijn.

Doel
Doelstelling van dit document is om eenduidig te gaan bepalen tussen Loostad, de gemeente Utrecht en de STUW wat de basis is voor afspraken over het sociale woningbouwprogramma tussen Loostad, de gemeente Utrecht en de STUW. De STUW is geen partij bij de Anterieure Overeenkomst.

Hoofdlijn voor sociale woningbouw in Groenewoud

1. In het Stedenbouwkundig Plan Groenewoud (SP) is het volgende woningbouwprogramma opgenomen:
   - 30% van de woningbouw in Groenewoud betreft sociale huurwoningen.
   - 17% van de woningbouw in Groenewoud betreft middenhuur woningen.

2. Bij een woningbouwprogramma van 1.500 woningen betreft het:
   - 450 sociale huurwoningen.
   - 255 middenhuur woningen.

3. De 450 sociale huurwoningen worden ingedeeld in:
   - 60% sociale huurwoningen beneden de tweede aftoppingsgrens (SH2),
   - 40% sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens tot aan de huurliberalisatiegrens (SH3),

4. Uitgangspunt in het SP en bij de uitwerking is dat in elke Fase sprake is van een gezonde mix van de hierboven genoemde woningcategorieën.

5. Er geldt een aanbiedingsplicht voor het programma sociaal aan een of meer corporaties die door STUW voor dit gebied worden voorgedragen.

6. Uitgangspunt voor de woninggrootte voor de sociale huurwoningen:
   - Appartement 2 kamer ca. 55 m2 gbo
   - Appartement 3 kamer ca. 70 m2 gbo
   - Eengezinswoning ca. 100 m2 gbo

7. Voor wat betreft de situering van de sociale huurwoningen wordt enerzijds zoveel mogelijk gestreefd naar spreiding over het gebied en tegelijkertijd naar clustering (ter indicatie: in beginsel minimale omvang 30 en maximale omvang 100 sociale huurwoningen per gebouwcomplex; afwijkende omvang in overleg).

8. Voor de kwaliteit van de woningen onderschrijven de corporaties de ambities van het Stedenbouwkundig Plan Groenewoud; De STUW wil graag investeren in Groenewoud. De STUW wil vooral investeren in kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen.

9. De vraag hierbij is of een financieel sluitende exploitatie van de sociale huurwoningen mogelijk blijkt.

10. Partijen komen overeen dat voor het beoordelen van de financiële haalbaarheid uit wordt gegaan van de veronderstelling dat ofwel gedurende de gehele looptijd gebruik kan worden gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing dan wel dat de verhuurdersheffing tijdig wordt geschrapt. Hierdoor wordt de financiële haalbaarheid van de sociale woningbouw in Groenewoud vergroot.

11. Bewoners van een sociale huurwoning kunnen gebruik maken van deelmobiliteit en kunnen aanspraak maken op een abonnement voor een parkeerplaats in de Mobiliteitshub XL. In nader overleg tussen partijen worden extra voorzieningen gerealiseerd voor fietsparkeren. Voor de sociale huurwoningen behoeven de corporaties niet te investeren in gebouwde parkeervoorzieningen voor auto's of in deelmobiliteit.

12. De corporaties zijn bereid middelen die vrijkomen in het kader van de vigerende afspraken tussen gemeente en corporaties ten aanzien van het naar de corporaties terugvloeien van een deel van de meerwaardeafdracht ook in te zetten indien de financiële haalbaarheid van de sociale huurwoningen in Groenewoud daarom vraagt.

13. Het is van belang om bij de verdere uitwerking de haalbaarheid nader te onderzoeken en de ontwikkelplannen en de exploitatie van de sociale huurwoningen binnen de kaders van het SP te gaan optimaliseren. Dit kan, onder andere, door bijvoorbeeld op de volgende aspecten te sturen:
    - de plannen efficiënt en kostenbewust ontwikkelen;
    - onderzoek te doen naar doelgroepen en producten in relatie tot de benodigde oppervlakte gbo;
    - de vormfactor van gebouwen (bvo-gbo) te optimaliseren; Volume (m2 BVO) dat door een efficiëntere vormfactor bij sociale woningprogramma eventueel beschikbaar komt, kan worden aangewend voor extra woningbouw, passend bij de onder 1. overeengekomen verdeling in woning categorieën.
    - Ter nadere uitwerking van de duurzaamheidseisen en ambities uit het SP hebben de Gemeente en Loostad de intentie het plan Groenewoud en Papendorp Noord te voorzien van een collectief WKO-net. Op het moment van vaststellen van dit afsprakenkader is nog niet bekend of deze collectieve voorziening technisch, juridisch en financieel haalbaar is. De STUW partijen onderschrijven de duurzaamheidsambities zoals die in het SP zijn opgenomen en zullen zich inspannen om hieraan invulling te geven voor zover de haalbaarheid dit toelaat.

14. In de verschillende te ontwikkelen bouwblokken van Groenewoud zal Loostad met de individuele STUW-corporaties deze optimalisaties verder gaan onderzoeken.

15. Indien de onder 10. genoemde veronderstelling niet juist blijkt dan wel als een daarvoor in de plaats komende rijksregeling een belangrijk deel van het positieve effect van die aanname teniet doet en de onder 11, 12 en 13. aangegeven maatregelen en optimalisaties niet leiden tot een afdoende verbetering van de financiële haalbaarheid zullen partijen met elkaar in overleg treden met de intentie en inspanningsverplichting de financiële haalbaarheid verder te vergroten tegen de achtergrond van de alsdan geldende (markt-) omstandigheden.

16. Met betrekking tot de prijsbepaling van de sociale woningen geldt voor de STUW partijen en Loostad een inspanningsverplichting om op basis van tenminste de bouwkosten (te verifiëren door een onafhankelijke bouwkostendeskundige) vermeerderd met de bijkomende kosten en met een grondprijs conform de dan geldende grondprijzenbrief tot overeenstemming te komen. De gronden voor de sociale en middenhuur woningen krijgen in het bestemmingsplan de bestemming "wonen", worden alsdan door Loostad bouwrijp (zowel technisch als juridisch) geleverd aan de gemeente en door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan de betreffende STUW-corporatie.
    Indien deze samenwerking tussen Loostad en Stuw-partij om zwaarwegende redenen niet leidt tot afname van sociale huurwoningen door de STUW-partijen zal de gemeente in overleg treden met de Stuw-partij teneinde het voorgenomen bouwplan alsnog haalbaar te krijgen, e.e.a. onder gelijkblijvend afspraken als welke het gevolg zijn van overleg genoemd onder punt 14.

Indien ook dit niet leidt tot afname van de sociale huurwoningen wordt bezien of een andere toegelaten instelling de realisatie van de sociale huurwoningen onder vergelijkbare condities kan overnemen, e.e.a. conform de afspraken in de anterieure overeenkomst.

17. Partijen zijn zich ervan bewust dat bij o.a. de raadsbehandeling van het SP en de Omgevingsvisie (programmatische) afwegingen gemaakt kunnen worden die afwijken van de thans gehanteerde uitgangspunten en dat deze afwegingen ook consequenties kunnen hebben voor het in dit afsprakenkader geformuleerde programma en de voorwaarden waaronder dit mogelijk wordt gemaakt. Partijen zijn zich er tevens van bewust dat eventueel door de Raad te maken afwijkende afwegingen financiële consequenties kunnen hebben. Tevens zijn partijen zich bewust dat wijzigingen in het SP rechtsreeks van invloed zijn op de op de haalbaarheid van het plan.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Utrecht

Mitros
Datum: 5/7/2022

[redacted]

Portaal
Datum: 24/6/22

[redacted]

Cazas
Datum:

[redacted]

Gemeente Utrecht
Datum:

Loostad Vastgoedontwikkeling BV
Datum: 6-7-2022

[redacted]