

Actualisering Woonvisie 2: betaalbaarheid en beschikbaarheid

Voorzitter	Judith Tielen
Tijd	20.30–21.30 uur
Zaal	Raadzaal
Soort Bijeenkomst:	Bespreken raadsvoorstel
Werkvorm bijeenkomst	Regulier
Geagendeerd door:	Isik, PvdA, D66, VVD, SP, CDA, SB, CU, GL
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag de mening van betrokkenen
Betrokken ambtenaren/ Presentatoren	
Meepraters	F.M. (Martina) van den Dool COSBO–Stad–Utrecht Lukas Heijdt VIDIUS studentenunie Miriam C.N. Sterk Stedelijk bewonerplatform De Bundeling Ad Tourne Bewonersplatform Overvecht Mevrouw Marchesini voorzitter STUW (presentatie) Mitchel Jansen
Portefeuillehouder(s)	Paulus Jansen
Aanwezige griffiemedewerker(s)	
Programma	Meepraters aan het woord Vragen raadsleden
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie Stad & Ruimte van 12 mei 2015.

Onderwerp en doel van de bijeenkomst

De gemeente heeft de Woonvisie aangepast naar de huidige behoefte en mogelijkheden. De raad verneemt graag van diverse coöperaties wat zij van de nieuwe gemeentelijke visie vinden. Bij deze bijeenkomst bent u welkom als meeprater.

Motivatie

De PvdA wil graag betaalbare koop en huurwoningen beschikbaar hebben voor mensen met lage inkomen in een leefbare en veilige buurten. Zowel de bewoners als PvdA maken zich zorgen over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de stad. De hoge huurverhogingen nemen ongewenste vormen aan. Het aantal sociale huurwoningen neemt af, terwijl de vraag naar betaalbare woningen toeneemt. Er zijn nog veel woningen met schimmels, tocht en vocht. Kijk naar Halve Maand 1, 2 en 3. Kijk naar Complex 507. Verduurzaming van de bestaande woningen gaat niet snel genoeg. Op de raadsinformatieavond wil de PvdA fractie van diverse corporaties en huurders- en bewonersorganisaties horen wat ze van de voorstellen mbt de woonvisie vinden. Welke concrete aanvullende punten/suggesties hebben zij voor de gemeente. Hoe zij denken over nieuwe vormen van beheer van huurwoningen, inspraak op het bestaande beleid bij corporaties. Op 14 januari 2010 heeft de Utrechtse gemeenteraad de Woonvisie 2009–2019 vastgesteld. In de Woonvisie geeft de gemeente haar visie op het Utrechtse woonbeleid. Omdat er de afgelopen jaren veel veranderd is op de Utrechtse woningmarkt, wil de gemeente de huidige woonvisie actualiseren. In het kader van deze actualisatie heeft het college een stadsgesprek georganiseerd. Het doel hiervan was om de denkkraft van de stad in te zetten om vraagstukken over wonen in Utrecht te bespreken en tot oplossing te

Raadsinformatieavond 28 april 2015

komen. De PvdA fractie vraagt zich af welke concrete nieuwe inbrengen er zijn die dan bijdragen aan de oplossing van de problemen op de woningmarkt.

Bijdragen

F.M. (Martina) van den Dool, COSBO–Stad–Utrecht

De laatste jaren heeft COSBO via de Bundeling en bij eerdere RIA's over ouderenhuisvesting steeds ingesproken. Ook vanavond een bijdrage van ons op de actualisering woonvisie.

Graag wil ik beginnen met het noemen van enkele cijfers m.b.t. ouderen uit 'Wonen in het sociale Domein'

1. De leeftijdsopbouw in de gemeente Utrecht zal weliswaar percentueel de komende jaren niet sterk veranderen, maar in absolute zin neemt het aantal 65+ers sterk toe tussen nu en 2030: met zo'n 13.000 senioren (van 33.000 nu naar 46.000).

2. Er zijn nu ca. zelfstandige 24.000 seniorenhuishoudens in Utrecht.

3. Van de 65+ers woont 63% in een huurwoning, maar liefst 51% huurt bij een woningcorporatie. Van het totaal aantal sociale huurwoningen wordt 20 % (11.000 huishoudens) verhuurd aan 65 plussers.

4. Bij zo'n 41% is er sprake van fysieke beperkingen.

5. Maar liefst 1/3 van de ouderen (ca. 10.000) heeft een zeer laag inkomen. (<125% WSM)

6. Veel ouderen wonen niet in een passende woning.

7. In de punten 3 t/m 6 is er een oververtegenwoordiging van migranten.

Kijkend naar de feiten en verwachtingen, adviseren wij om de doorstroming, meer dan tot nu toe gebeurt, bij ouderen te bevorderen – ook als zij nog niet veel beperkingen hebben.

Dit leidt tot een 'keteneffect', want de ene verhuizing brengt volgende verhuizingen op gang. Iedereen zal passender gaan wonen en de corporaties gaan er door de huurverhogingen financieel op vooruit.

Met name in hoofdstuk 2.2 over passend aanbod van sociale huurwoningen en in hoofdstuk 5.3 'Wonen en Zorg verbonden' is er aandacht voor de toenemende vraag naar geschikte en betaalbare huurwoningen voor ouderen.

Bij de maatregelen in die paragrafen missen we de actualisatie van het programma 'Wonen en Zorg verbonden 2014–2019'. Dit programma stopt op veel onderdelen eind 2014.

Investeer in het kader van de doorstroom de komende jaren ruimhartig in :

- Uitwerking van de voorrangsregeling voor senioren bij verhuizen (groot naar klein, en zeker ook van klein niet geschikt naar klein wel geschikt).
- Blijvende voldoende bemiddeling door de verhuisadviseur om alle ouderen (niet alleen van groot naar klein!) te verleiden en begeleiden naar meer geschikte woningen.
- Huurmatiging voor senioren bij verhuizing naar een meer geschikte woning.

Gezien de behoefte aan meer sociale huurwoningen in de toekomst vindt COSBO het belangrijk dat er nu al plannen worden gemaakt om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden en weer naar minimaal 31% te brengen. Denk daarbij ook aan zorgvastgoedtransformatie.

Lukas Heijdt VIDIUS studentenunie

Jammer om te zien dat studenten zo een klein aandeel in de woonvisie bezetten. Wij hebben vraagtekens bij de overgang van aanjagende naar faciliterende rol. We zouden graag zien dat er nog steeds bij wordt gebouwd voor studenten en andere sociale huurwoningen.

Utrecht bezit een grote innovatiekracht als studentenstad

Een groei van het aantal inwoners van 330.000–400.000 zorgt ervoor dat Utrecht, een van de snelst groeiende gemeenten, een aantrekkelijk woongebied blijft met een gedifferentieerd woningaanbod. De Leeftijdsopbouw verandert nauwelijks, er is namelijk geen groeiende vergrijzing, doordat de stad jonge mensen blijft aantrekken. Zoals in de woonvisie wordt aangegeven blijven jonge huishoudens een belangrijke

Raadsinformatieavond 28 april 2015

vraag uitoefenen. Wij willen de raad aanmoedigen ervoor te zorgen dat studenten en starters een passende woning kunnen vinden. Economisch is deze groep interessant. Ze hebben goede toekomstperspectieven, hun inkomen zal snel stijgen door een hoge opleiding en vervolgens zullen ze doorstromen. Terwijl de vraag om woningen vanuit deze groep toeneemt daalt het aanbod en stijgen de prijzen, hier moet verandering in komen!

Focus op huurprijs, omvang voorraad of kwaliteit?

Wij denken dat een focus op de omvang van de voorraad het belangrijkste is, deze prioriteit delen wij met de gemeente. Als de voorraad groot genoeg is zal dit leiden tot een daling in de huurprijzen. De stad groeit en corporaties moeten naar rato blijven bouwen. De kernvoorraad mag niet dalen maar moet waar mogelijk groeien. Een goede manier om de woonwensen te accommoderen van zowel studenten als starters is het bouwen van complexen waarin woonruimten makkelijk te wisselen zijn tussen starter en studentwoning (en vice versa). Een aantal complexen die op het moment worden bijgebouwd zijn al ontworpen met dit idee in gedachte. Het is belangrijk dat de gemeente dit soort initiatieven stimuleert, om op een creatieve manier om te gaan met de flexibele woningmarkt in Utrecht. Dit laatste biedt ook meer bezettingszekerheid en elimineert daarmee een aantal lange termijn risico's, waaronder leegstand.

Laten we ondertussen echter niet de kwaliteit van de woningen uit het oog verliezen. Naast dat er genoeg aanbod van betaalbare kamers moet zijn is het belangrijk dat de woningen die er komen, en zijn, kwalitatief goed zijn. Nog te vaak gebeurt het dat studenten in vervallen oude panden terecht komen, met name wanneer zij particulier huren. Iedereen heeft het recht op een kwalitatief goede woning voor een betaalbare prijs en zo ook studenten.

Van aanjagend naar faciliterend

Verder vragen wij ons nog af waarom de gemeente ervoor wil kiezen van een aanjagende rol naar een faciliterende rol over te gaan bij het realiseren van sociale huurwoningen. Aansluitend bij de vorderingen op het actieplan studentenhuisvesting is het juist nu belangrijk ervoor te zorgen dat het momentum dat we hebben vast wordt gehouden. Wij vrezen dat met deze overgang van een aanjagende naar een faciliterende rol een verslapping van de aandacht naar de huisvesting problematiek gepaard zal gaan. Voorzichtigheid in tijden van onzekerheid zoals waar we ons nu bevinden is uiteraard niet slecht, maar zet niet te veel beren op de weg. In Utrecht is er op het moment een grote vraag naar sociale huurwoningen en deze zal ook in de toekomst nodig zijn. Wij willen er daarom bij de gemeente op aandringen niet te verslappen in het proactieve beleid en actief bezig te blijven met het verbeteren van het woonklimaat in Utrecht.

Miriam C.N. Sterk, Stedelijk bewonersplatform De Bundeling

Geachte raadsleden,

In deze inspraakreactie willen wij het niet over de inhoud hebben, maar over de procedure met betrekking tot het vervolg van de Woonvisie, het formuleren van de prestatieafspraken. En dan met name over onze rol bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken.

De Bundeling heeft op 5 maart een schriftelijke bijdrage gestuurd naar de gemeenteraad voor de nieuwe Woonvisie van de gemeente Utrecht. Deze bijdrage is opgesteld samen met onze achterban en andere bewoners- en belangenbehartigingsorganisaties in Utrecht. In het verlengde daarvan heeft De Bundeling op 23 maart aan de wethouder een notitie uitgereikt, als eerste aanzet voor gesprekken over de Prestatieafspraken 2016-2020.

Deze bijdragen zijn ook aan u uitgereikt en wij veronderstellen dat deze bijdragen bij u bekend zijn. Uiteraard gaan deze bijdragen over de ongedeelde stad, de betaalbaarheid, de beschikbaarheid en de duurzaamheid.

Raadsinformatieavond 28 april 2015

We willen ons nu richten op onze rol bij de prestatieafspraken. Zoals u bekend is, zal op 1 juli 2015 de nieuwe Woningwet in werking treden. Daarmee krijgen huurdersorganisaties een steviger positie toebedeeld. Dit betekent onder meer dat zij een volwaardige partij worden bij het maken van prestatieafspraken met gemeente en corporaties. Een (door de 2e Kamer aangenomen) amendement, ingediend door PvdA, SP en D66 heeft deze positie van de huurdersorganisaties verder onderstreept.

De Bundeling komt op voor de belangen van huurders in Utrecht, en organiseert diverse debatten met de huurders in stad. Daarnaast onderhouden wij de contacten met onze achterban, te weten de huurdersorganisaties van de corporaties, alsmede andere organisaties die zich met de betaalbaarheid en de kwaliteit van het wonen in Utrecht bezighouden. Wij zijn dus op stedelijk niveau de huurdersorganisatie zoals bedoeld in de nieuwe Woningwet en wij horen mee te praten én te onderhandelen over de prestatieafspraken in Utrecht. De positie van De Bundeling is te vergelijken met die van de STUW.

Overigens doet het ons genoegen dat de zaken waar De Bundeling – mede op basis van haar debatten – al jaren op hamert, nu terug beginnen te komen in de visie van de gemeente. Dit sterkt ons in de gedachten dat de inzet van De Bundeling er toe doet in Utrecht én dat wij een wezenlijke bijdrage leveren aan het debat over wonen in Utrecht.

Door het hele land zien we dat er een beweging op gang komt, waarbij sprake is – in het kader van de wet – van een sterkere positie voor huurdersorganisaties. In een stad als Amsterdam praat en onderhandelt de Huurdersvereniging Amsterdam al jaren mee over de stedelijke afspraken. En ook in een naburige gemeente als Soest worden de prestatieafspraken door de huurdersvertegenwoordigers mede ondertekend, als gevolg van de volwaardige plek die de huurders daar aan tafel hebben.

In Utrecht lijkt echter een tegengestelde beweging gaande: De Bundeling heeft geen plek aan de onderhandelingstafel, maar mag achteraf beoordelen of het onderhandelingsresultaat voldoende is. Dit is in strijd met de wet, niet democratisch en daarom in onze ogen onaanvaardbaar. Wij gaan er van uit dat ook Utrecht spoedig zal handelen in lijn met de herziene wet en ons deze plek aan tafel toekent.

Samenvattend: wij willen meepraten over de prestatieafspraken, over de ongedeelde stad, de betaalbaarheid, de beschikbaarheid en de duurzaamheid van de voorraad. De wet geeft ons deze positie en het zou wel heel vreemd zijn als in Utrecht deze plek op stedelijk niveau aan de huurders wordt onthouden, terwijl dit elders wel geregeld is.

Mocht de gemeente Utrecht de wet niet op de juiste wijze willen uitvoeren, dan zullen wij ons uiteraard gaan beraden op onze juridische positie. Want het kan toch niet zo zijn dat de gemeente en corporaties in Utrecht gaan onderhandelen, terwijl de huurders op stedelijk niveau buitenspel staan.

Wij dringen er bij u op aan: laat het zover niet komen!

Bijlage:PRESTATIEAFSPRAKEN 2015–2019
De Bundeling 23 maart 2015

Voor de onderbouwing van de door De Bundeling gewenste prestatieafspraken wordt verwezen naar ‘Advies Woonvisie Utrecht 2015–2019’.

Woningvoorraad

Raadsinformatieavond 28 april 2015

- Beschikbare hoeveelheid woningen tot de kwaliteitskortingsgrens
- Beschikbare hoeveelheid woningen tot aftoppingsgrens
- Beschikbare hoeveelheid woningen tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens
- Beschikbare hoeveelheid woningen met huur van € 700 tot € 900
- Vaststellen van percentages beschikbare sociale huurwoningen over de wijken
- Beschikbare hoeveelheid levensloop bestendige woningen
- Beschikbare hoeveelheid woningen voor zorgbehoevenden
- Beschikbare hoeveelheid woningen voor starters, jongeren en studenten
- Onderzoek naar mogelijkheden voor kleinschalige huisvestingsprojecten in bijvoorbeeld leegkomende woonzorgcombinaties en kantoorpanden

Toewijzing / aanbodsysteem

- Monitoring jaarlijkse percentage toewijzingen corporaties van woningen onder de aftoppingsgrens aan mensen met huurtoeslag.
- Inzichtelijk, toegankelijk en centraal aanbodsysteem / ook wat betreft functionaliteit van de woning

Doorstroming

- Combinatie van drie instrumenten is essentieel: Seniorenvoorrang, seniorenkorting, seniorenbegeleiding/verhuisadviseur
- Opheffen uitsluiten van senioren die geen grote woning achterlaten

Renovaties / energie

- Hoeveelheid te realiseren Nul op de Meter-woningen
- Hoeveelheid te realiseren renovaties naar label B
- Hoeveelheid te realiseren woningen met verbeterde toegankelijkheid
- Hoeveelheid te realiseren studentenhuizen met individuele bemetering
- Verlenging van de in de huidige BAS-periode afgesproken Energiebewustwordingscampagne
- Afstellen van cv-ketels op individueel stookgedrag en waterzijdig inregelen van radiatoren

Zeggenschap bewoners

- Budgetten op basis van werkplannen voor bewonersparticipatie op wijk- en stedelijk niveau.
- Pilots met coöperatief zelfbeheer en zelfwerkzaamheid

Bijdrage aan Woonvisie Utrecht 2015-2019

Totstandkoming

Hierbij treft u de bijdrage aan die De Bundeling wil geven over de Woonvisie van de gemeente Utrecht. Deze is tot stand gekomen met bijdragen van de leden van De Bundeling (BoKs, COSBO-Stad-Utrecht, HNM, STOK), de Advies Commissie Ouderenbeleid stad Utrecht (ACO), , Houd Sociale Woningbouw Betaalbaar (HSWB), Natuur- en Milieufederatie Utrecht, Saluti en Solgu.

Met deze organisaties is overleg gevoerd over de gewenste inhoud van de Woonvisie. Tevens is hierover gesproken op de ledenvergadering van De Bundeling van 19 februari, waarbij ook HSWB aanwezig was, en twee ambtenaren van de gemeente Utrecht een toelichting hebben gegeven.

Op de RIA eind maart zullen de verschillende organisaties nog een bijdrage leveren die meer specifiek ingaat op het beleidsterrein waar zij zich op richten. Tevens kunnen zij dan nog hun advies uitbrengen over de door de gemeente gepresenteerde concept woonvisie.

Visie en Prestatieafspraken

Het betreft hier een Woonvisie. Dat betekent dat de reactie van De Bundeling en bovengenoemde organisaties zich toespitst op het begrip visie. Wat is onze visie op de wijze waarop de volkshuisvesting in Utrecht

Raadsinformatieavond 28 april 2015

vormgegeven moet worden? Dat is iets anders dan welke maatregelen er naar ons idee genomen moeten worden om die visie te verwezenlijken. Dan komen we op het terrein van de Prestatieafspraken. In vervolg op het vaststellen van de Woonvisie, willen wij daarom op het onderdeel Prestatieafspraken in de loop van dit jaar aangeven tot welke concrete afspraken onze visie zou moeten leiden, zowel op de korte als langere termijn. Deze zullen in deze notitie voor een deel al wel aangestipt worden, maar zullen dus op het onderdeel Prestatieafspraken verder worden aangescherpt.

Onze visie

De ongedeelde Stad

Mensen van alle rangen en standen moeten overal in de stad met elkaar kunnen wonen en met elkaar in contact blijven. De laatste jaren is er in Utrecht een andere beweging te zien. Binnenstedelijke gebieden en populaire wijken worden steeds onbereikbaar voor mensen met een bescheiden inkomen. En uit de cijfers van de gemeente Utrecht blijkt dat deze ontwikkeling zich de komende jaren versterkt dreigt door te zetten, zonder dat bewoners daarop invloed kunnen uitoefenen. Deze tendens dient gestopt te worden: Bewoners willen een ongedeelde stad. Dat is van belang voor de sociale cohesie die in veel buurten is opgebouwd, en past ook bij de ambitie van Utrecht als Sociale Stad: Utrecht maken we Samen!

Medezeggenschap bewoners op buurt- en wijkniveau

Het is daarom van belang dat bewoners rechten krijgen. Dat kan door een Utrechts protocol 'Utrecht Ongedeelde Stad' (vergelijkbaar met het DUO-protocol). Dit dient op complex-niveau verregaande zeggenschap van huurders te regelen. Zoals: bij de verhouding sociale en vrije sector; het wel of niet aanbieden van flexibele huurcontracten; het percentage te verkopen woningen en huurbeleid.

Bewoners zijn dan direct betrokken bij de ontwikkeling van hun buurt en wijk. Ook vormen van coöperatief zelfbeheer zouden meer kans moeten krijgen. Om de sociale cohesie te bevorderen is het gewenst om op wijkniveau afspraken te maken die de mogelijkheid bieden voor oudere inwoners van verschillende culturen om in hun eigen wijk te kunnen blijven wonen. Levensloop bestendige woningen en meer maatwerk via het woningtoewijzingssysteem leveren hieraan een bijdrage. Huishoudens moeten desgewenst in hun buurt kunnen groeien of krimpen. Op wijkniveau kan ook goed bekeken worden welke gebouwen, zoals onder andere leegkomende woonzorgcombinaties, geschikt zijn voor kleinschalige huisvestingsprojecten waar met name veel migranten-ouderen naar op zoek zijn.

Om dit alles gestalte te geven is het nodig dat Utrecht een duidelijke visie heeft op de wijze waarop bewoners in staat worden gesteld deze positie waar te maken. Men heeft de mond vol over 'de bewoners als gelijkwaardige partij', maar zoiets gaat niet vanzelf. Bewoners hebben ook financiële ondersteuning nodig om kennis en kracht op te bouwen. Daarom moeten er duidelijke afspraken komen over de hiervoor benodigde budgetten op stedelijk-, wijk- en corporatieniveau.

Doelgroepen en toegankelijkheid

De gemeente kiest ervoor om woningen niet meer exclusief voor specifieke doelgroepen te bestemmen. Dat lijkt ons een ongewenste keuze. Aandacht voor doelgroepen is een van de instrumenten om de poort open te zetten naar meer maatwerk en kan ook een positieve uitwerking hebben op de zo gewenste doorstroming. Inmiddels is er een regeling die inhoudt dat senioren met een maximale huursprong van 50 euro met voorrang naar een kleinere woning kunnen verhuizen. Helaas hebben de corporaties de regeling aangescherpt en gaat het alleen om senioren die een 4-kamerwoning achterlaten. Dit achten wij onjuist; het effect op de doorstroming zal daardoor een stuk minder zijn.

Veel bestaande woningen hebben beperkingen op het gebied van toegankelijkheid. Ook op dit vlak is een duidelijke visie van de gemeente gewenst. Gemeente (WMO) en corporaties moeten beter samenwerken waar het gaat om de toegankelijkheid te verbeteren, vooral als het gaat om collectieve voorzieningen. Tevens is het van belang dat alle nieuwe woningen minimaal 'bezoekbaar' zijn en een hoog niveau van toegankelijkheid hebben. Bij het woningaanbod dient te worden aangegeven welke woningen aanpassingen hebben, dan wel aanpasbaar zijn en welke voorzieningen aanwezig zijn.

Raadsinformatieavond 28 april 2015

Huurders die de huur niet meer op kunnen brengen, worden onderhand een doelgroep op zich. Onderzocht zou moeten worden of deze mensen met voorrang een meer betaalbare woning aangeboden kunnen krijgen.

Duurzaamheid

Uiteraard gaat het niet alleen om de stijgende huren. De hoge energielasten moeten ook aangepakt worden. Om dit te doen slagen moeten er stedelijke afspraken worden gemaakt over de aantallen woningen die in Utrecht tot Nul-op-de-meter worden omgebouwd; met name in naoorlogse wijken. De huurder moet daarbij meer zekerheid krijgen dan nu het geval is, dat er minimaal geen woonlastenstijging ontstaat.

Studenten huren vaak 'inclusief energie' waardoor zij geen zicht hebben op hun energiegebruik. Daarom dienen er afspraken gemaakt te worden wanneer de individuele bemetering in studentenhuizen wordt doorgevoerd.

Veel huurders die energiebesparende voorzieningen aan de woning gerealiseerd zouden willen zien, worden in de wacht gezet totdat 'hun complex aan de beurt is'. Bied deze huurders proactief zonnepanelen aan en creëer ruimte in de meerjaren planning om de complexen waar al draagvlak is voor renovatie, naar voren te halen in de planning.

Prestatieafspraken

Tot zover onze visie. Zoals gezegd willen wij deze visie graag uitwerken tot concrete maatregelen die in de nog op te stellen prestatieafspraken opgenomen kunnen worden.

Visie en haalbaarheid

De door de gemeente uitgevoerde analyses over de huidige en toekomstige ontwikkeling van de huurwoningmarkt in Utrecht liegen er niet om. Het tekort aan sociale huurwoningen neemt schrikbarend toe. Het aantal woningen met een huur lager dan de aftoppingsgrens van € 618 zakte van 74% in 2011 naar 38% eind 2014. In 2013 kon 56% van de nieuwe huurders die behoren tot de primaire doelgroep zijn huur volgens het Nibud niet betalen. Bij meerpersoonshuishoudens ligt het percentage nog een stuk hoger en de verwachting is dat dit beeld de komende tijd nog veel negatiever wordt. Wij zullen hier verder niet meer op ingaan, de feiten zijn inmiddels bekend.

De hoofdoorzaak hiervan is het in het Woonakkoord vastgelegde Rijksbeleid en de daaruit voortvloeiende Verhuurdersheffing. Voor een stad als Utrecht valt deze extra negatief uit, met name door de WOZ-waarden.

Dus wat heeft het eigenlijk voor zin om een Woonvisie op te stellen, als je weet dat er door het Rijksbeleid bij voorbaat al een streep door wordt gezet? En wat heeft het voor zin om gewenste prestatieafspraken op te stellen in de wetenschap dat deze niet gerealiseerd kunnen worden?

In onze visie heeft dat wel degelijk zin. We moeten er voor waken dat we onze keuzes voor de toekomst teveel laten leiden door 'wat er nu kan', en niet door datgene wat wij als stad willen.

Utrechters zijn faliekant tegen het opdelen van de stad in arme en rijke wijken. Betaalbaarheid en toegankelijkheid moeten een recht blijven. Er moet dus ook gekeken worden naar andere scenario's waarmee aan gemêleerde buurten kan worden gewerkt middels goedkope renovaties en zelfbeheer.

Gezamenlijke actie en lobby

Als Utrecht baas in eigen stad wil blijven dan is een gezamenlijk actie- en lobbyplan onontbeerlijk.

En met gezamenlijk bedoelen wij huurdersorganisaties, belangenorganisaties, gemeente en corporaties. In de eerste plaats moet de Verhuurdersheffing voor Utrecht aan de kaak worden gesteld. Ook met de ontoereikende huurtoeslag moet geen genoegen worden genomen. En wellicht moeten we ruimte krijgen voor een Utrechts inkomensafhankelijk huurbeleid.

Graag willen wij met de gemeente bespreken op welke wijze wij dit gestalte kunnen geven. Want als er op dit vlak niets gebeurt, dan is het een illusie dat we Utrecht samen kunnen maken.

Bijdragen van:

Stok Solgu Huurdersnetwerk Mitros BoKS

COSBO-Stad-Utrecht Stedelijk adviesorgaan Interculturalisatie

Advies Commissie Ouderenbeleid stad Utrecht Natuur- en Milieufederatie Utrecht

Raadsinformatieavond 28 april 2015

Houd Sociale Woningbouw betaalbaar (HSWB) De Bundeling

Ad Tourne, Bewonersplatform Overvecht

Het Bewonersplatform Overvecht is geen huurdersorganisatie.

Wij zijn een wijkbrede organisatie die zich inzet voor een beter

Overvecht. Wij kijken naar ontwikkelingen en kwesties in de wijk die voor bewoners van belang zijn, zowel huurders als woningeigenaars.

In de Woonvisie valt ons op dat het vooral uitgaat van een stedelijk beeld, ontwikkelingen en ambities. Begrijpelijk en ook nodig, maar wij missen dat ook gekeken wordt naar wat er nodig is in specifieke wijken of deelgebieden van de stad. Wij benoemen een aantal zaken voor Overvecht. Die kunnen ook opgaan voor vergelijkbare wijken in de stad, zoals Kaneleineiland, delen van Zuilen of Hoograven, etc.

Onderdeel 2 Betaalbaarheid / beschikbaarheid en rol corporaties

Overvecht heeft van alle wijken verreweg het hoogste aandeel sociale huurwoningen (71%). keuzes die gemaakt worden voor de sociale huursector hebben daarom grote impact op de wijk en haar bewoners.

Voor Overvecht is matiging van sociale huren van groot belang. Voor veel bewoners met vaak lagere inkomens heeft dit een flinke invloed op de woonkosten en de financiële situatie.

Overvecht heeft dringend behoefte aan een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad: meer koop en woningen in het middeldure en hogere huursegment. Stedelijk is van belang dat de voorraad van betaalbare huurwoningen op peil blijft. Dit moet echter niet alleen in Overvecht geconcentreerd zijn en blijven. Daarom vragen wij een betere spreiding van de goedkope woningvoorraad over de stad. Dit draagt bij aan wat zo mooi omschreven wordt als een “ongedeelde stad”.

Wij vragen prestatieafspraken met de corporaties om renovatie en herstructurering op peil te houden; daarvoor ligt nog steeds een grote opgave in Overvecht. Hetzelfde geldt voor energieverduurzaming van corporatiewoningen. Wij gaan er vanuit dat de forse verhoging van huren de corporaties investeringsruimte kan bieden. Als het nodig is hiervoor extra investeringsruimte te creëren zien wij het verkopen van gewilde en dure corporatiewoningen in sterkere wijken als een acceptabele optie.

Verkoop van huurwoningen in Overvecht zien we in veel gevallen als een positieve ontwikkeling. Maar in flatcomplexen leidt dat tot z.g. 'gespikkeld eigendom': flatcomplexen met huur en koop door elkaar, maar wel met gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het lange termijn onderhoud. Dat geeft aanzienlijke risico's voor het lange termijn onderhoud en opbouwen van voldoende onderhoudsfondsen. Wij vragen aandacht voor deze problematiek die naar onze mening onderbelicht is. We zien het als gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties, gemeente en externe partijen of deskundigen om een aanpak te ontwikkelen waarin de VvE's of beheervormen met huurders en eigenaren voldoende ondersteund en gefaciliteerd worden bij hun lange termijn financieel beleid en investering in onderhoud.

Onderdeel 3 Duurzaamheid en Doelgroepen

Bij het onderdeel Duurzaamheid vragen wij aandacht voor

Stadsverwarming. Dit is niet alleen van belang voor Overvecht maar ook

Raadsinformatieavond 28 april 2015

voor andere wijken in de stad als Kanaleneiland en Leidsche Rijn, waar een groot deel van de woningen stadswarmte heeft. Hoewel dit een energieefficiënte wijze van warmteproductie is heeft het bij veel gebruikers toch geen goede naam. De prijs wordt vaak als (te) hoog ervaren en de kostenopbouw als weinig transparant naar het individuele gebruik en een onvoldoende prikkel voor een energie zuinig gedrag. Prijsstelling en voorwaarden worden sterk bepaald door de Warmtewet en dat geeft de lokale overheid weinig handelingsruimte. Toch vragen wij de gemeente, de warmteleverancier Eneco en andere stakeholders om een aanpak waarmee kosten, beleving, betrokkenheid en prikkels tot energiezuinig gedrag aan de kant van gebruikers beter op orde komen.

Verduurzaming van de woningvoorraad is ook in de sociale huursector een grote opgave met eigen uitdagingen. Winst kan vooral geboekt worden door het energie-zuiniger maken van woningen. Wij pleiten ervoor dat dit niet of zo weinig mogelijk leidt tot verhoging van de huren. Energieefficiëntie is een basisvoorwaarde voor woningen die niet moet leiden tot hogere woonpunten (als basis voor het bepalen van de huurhoogte).

Daarom pleiten wij voor nieuwe vormen van financiering via het benutten van de energierekening van de woonconsument (z.g. 'terugploegen') zoals wordt ontwikkeld bij de Nul-op-de-meter aanpak.

Wij zien voor Overvecht kansen om meer woningen voor starters en/of studenten te realiseren. Bijvoorbeeld in complexen die gesloopt gaan worden en transformatie van kantoorgebouwen (zoals nu al gebeurd). Ook kunnen er mogelijkheden liggen op het Bedrijventerrein Nieuw Overvecht, waar combinaties van wonen en opleidingen een interessante optie zijn. Wij vragen zowel de gemeente als de corporaties hierin een proactief beleid te voeren. Ook zijn maatregelen nodig om de doorstroom van senioren die naar een kleinere of meer passende (zorg)woning willen verhuizen te voorkomen. De aanpak die Bo-Ex met huurderskoepel STOK heeft ontwikkeld om de huursprong voor deze verhuizende senioren te beperken past hier uitstekend in.

Mitchel Jansen

Bedankt voorzitter, beste raadsleden,

Ik ben Mitchel Jansen, een 17 jarige student die nog wonend is bij zijn ouders in Utrecht, vandaag wil ik even mijn woordje doen over betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor studenten in onze Gemeente.

Tijdens mijn vrijwilligerswerk bij de WegGeefWinkel van Buren voor Buren Nederland, die tevens de ParticipatiePluim van 2015 heeft gewonnen, kom ik dagelijks met mensen te maken die weinig geld kunnen spenderen. Op die manier zie ik dat veel mensen moeten leven vanuit een kleine portemonnee, dit kan heel veel problemen opleveren en dat merk ik vooral tijdens mijn vrijwilligerswerk. Extra zorgen over hoge huur, slechte kwaliteit van de woningen en vooral veel tocht kan een energierekening hoog maken, ook extra zorgen die niet welkom zijn tijdens zo'n situatie.

Tevens is het erg moeilijk als in onze Gemeente om aan een huis te komen, als 18 jarige student mag je jezelf inschrijven maar sta je zo'n 8 jaar in de wachtrij voor een betaalbare woning, of je krijgt een afgevalen pand voorgeschreven die alle rekeningen enorm hoog maken, dit is natuurlijk niet wenselijk als student omdat je ook andere kosten hebt voor bijvoorbeeld je studie.

Raadsinformatieavond 28 april 2015

Zelf zie ik dit ook, ik ben nu bijna 18 jaar en wil mij binnenkort gaan inschrijven voor een eigen woning, maar ik merk nu gewoon al dat als ik 26 jaar ben, dan pas in een eigen betaalbare woning kan en mag intreden.

Voor studenten zou er een betere regeling moeten komen, ook voor oudere personen die niet ver in hun portemonnee kunnen kijken, we zijn niet allemaal rijk, we hebben in onze Gemeente ook mensen wonen met een minimum inkomen waar weinig rekening mee gehouden word.

Bedankt voor jullie aandacht, dit was mijn woordje die ik graag kwijt wou aan jullie.