

Stadsparel wordt yuppengetto



Miebeth Meeuwissen en Joop Hörmann, bewoners Het Nieuwe Wonen, in 1923 in Utrecht gebouwd als complex van sociale huurwoningen.

Foto Marcel van den Bergh / de Volkskrant

UTRECHT

Prachtige panden, die ooit werden neergezet als triomf van de sociale huur, worden steeds vaker omgeprijsd naar een duurder niveau. De corporaties moeten wel, zeggen ze.

*VAN ONZE VERSLAGGEEFSTER
CHARLOTTE HUISMAN*

Vlak achter de statige panden aan het Wilhelminapark staat een zeldzaam Utrechts voorbeeld van de bouwstijl Amsterdamse School: zeshoekige ramen in de gevel met sierlijke welvingen en een ingelegde steen die het bouwjaar vermeldt: 1923. Het Nieuwe Woonhuis heet het, een van de weinige complexen met sociale huurwoningen in dit voorname, oostelijke deel van de stad.

Dat zal niet lang meer zo zijn. Als een huurder vertrekt uit een van 84 woningen, verdubbelt corporatie Bo-Ex de huur tot 1.200 euro voor de nieuwe bewoner. Tot groot ongenoegen van de zittende

bewoners, onder wie veel zzp'ers, leraren, werknemers in de zorg en gepensioneerden.

Breekt een bewoner een knie, dan maken de burens samen een schema om de honden uit te laten. Er is een veegploeg en een ploeg voor groenonderhoud. Maar de bewoners zien hun hechte gemeenschap veranderen in 'een doorgangshuis voor yuppen', zoals bewoner Joop Hörmann (64) het verwoordt: 'jonge tweeverdieners die vertrekken zodra ze een huis kunnen kopen'.

'Het is niet alleen een rijksmonument, maar ook een sociaal monument', vult bewoonster Miebeth Meeuwissen (45) aan. 'De vaste kern bewoners woont hier al jaren, de nieuwe bewoners voelen die binding minder.'

Wethouder Paulus Jansen (SP) noemt Het Nieuwe Woonhuis 'een kras voorbeeld' van wat er gebeurt op de woningmarkt in Utrecht, maar ook in Amsterdam en in andere populaire woongebieden. Hij maakt zich grote zorgen over het oplopende tekort aan sociale huurwoningen in de stad: nu 1.400, in 2019 naar verwachting 4.000. De betaalbaarheid van de woningen staat bovendien onder druk, blijkt uit zijn deze week gepresenteerde 'Woonvisie'.

Als bewoners verhuizen, verhogen de corporaties de huur flink, vaak tot boven de grens (700 euro) van een sociale huurwoning. Ook verkopen ze een deel van hun bezit. Het aandeel sociale huurwoningen neemt zo af van eenderde tot minder dan een kwart van het totale aantal woningen in 2019. Het streven van het stadsbestuur naar gemengde wijken van armere en rijkere bewoners raakt uit zicht als juist in de duurdere buurten de goedkopere huurhuizen verdwijnen.

Directeur Johan Klinkenberg van

corporatie Bo-Ex noemt het een 'enorm dilemma'. 'Ook ik vind het jammer dat de sociale huur in Het Nieuwe Woonhuis verdwijnt. Wij zijn gedwongen pijnlijke keuzes te maken, door de opgelegde verhuurdersheffing.'

Corporaties moeten meer geld ophalen om deze overheidsbelasting op huurwoningen te betalen. Ze doen dat door woningen te liberaliseren: de huur verhogen tot boven de huursubsidiegrens. 'Door de hoge kwaliteit van de woningen in deze parel in de stad kunnen we er meer voor vragen. In minder populaire wijken als Kanaleneiland moet ik het dubbele aantal woningen liberaliseren om die opbrengst te behalen. Dan leggen we liever de pijn neer bij die paar woningen.'

Er zitten twee kanten aan, zegt wethouder Jansen. Utrecht groeit gestaag door naar 400 duizend inwoners en is in trek bij hoogopgeleiden. Daardoor groeit ook de vraag naar middeldure huurwoningen, tussen de 700 en 900 euro. 'Het barst in Utrecht van de succesvolle types. Maar er zijn ook armere bewoners, die geconcentreerd wonen in de wijken met de slechtste woningvoorraad. Dat proces wordt nu versterkt.'

Steeds vaker hoort Jansen over 'wrange situaties'. 'Volwassen mensen die hun baan kwijtraken en bijvoorbeeld maar weer bij hun ouders gaan wonen, omdat ze de huidige huurprijzen niet meer kunnen opbrengen.' Hoewel niet zo extreem als in dit complex, zijn de huurprijzen in de gehele stad gestegen - in 2013 zelfs het sterkst van heel Nederland. Was vijf jaar geleden nog 40 procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen goedkoper dan 475 euro, nu is dat slechts 10 procent.

Daarom wil de wethouder zich de komende jaren vooral op de huurprijs richten. Kwaliteit en meer

vierkante meters zijn op het moment minder belangrijk. Ook probeert Jansen corporaties te bewegen hun huurprijzen niet te veel meer te verhogen.

Ondertussen geven de bewoners van Het Nieuwe Woonhuis de strijd voor hun complex niet op. In een brief aan Bo-Ex herinneren ze de corporatie aan de intentie uit 1919: 'Een complex woningen te bouwen voor een groep mensen die door den tegenwoordigen woningnood dikwijls gedwongen worden óf huizen duur te kopen óf huur te betalen boven hun financiële draagkracht'. Toen Bo-Ex in 1997 het complex gratis kreeg overgedragen, werd afgesproken dat de sociale doelstelling behouden zou blijven, benadrukken ze.

In plaats daarvan haalt de corporatie volgens de bewoners 'alles uit de kast om de huur zo hoog mogelijk te maken'. 'Corporatiedirecteur Klinkenberg noemt ons een parel in zijn bezit, maar hij bedoelt een parel in zijn portemonnee', snuift bewoner Joop Hörmann. Omdat het complex een rijksmonument is, moeten de bewoners bijvoorbeeld ook een monumententoeslag betalen. 'We zijn een melkkoe en dat steekt ons.'

Dan loopt hij door de van boven afgeronde buitendeur via het trapportaal naar zijn voordeur in het complex waar hij al meer dan twintig jaar met veel plezier woont. Als zzp'er zou hij dit huis nu niet meer in komen, beseft hij. De huurprijs die nieuwe huurders moeten opbrengen, zou hij niet kunnen betalen. 'Door dit huurbeleid wordt Utrecht-Oost een getto voor de rijken.'