

# 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 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 woningtoewijzingsstelsel 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.

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**

**Natuur- en Milieufederatie Utrecht**



**Houd Sociale Woningbouw betaalbaar (HSWB)**



**De Bundeling**

Namens bovenstaande organisaties,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Sterk'.

M. Sterk,  
Voorzitter De Bundeling