

Huurdersvisie gemeente Utrecht 2019 en verder

Ruimte voor betaalbaar wonen in een ongedeelde stad

In deze woonagenda geven wij, de gezamenlijke huurdersorganisaties van Portaal, Mitros, Bo-Ex, SSH en GroenWest, aan wat wij nodig vinden voor de kwaliteit van het wonen en de volkshuisvesting in de gemeente Utrecht. De woonagenda schetst onze prioriteiten voor de stedelijke prestatieafspraken 2019 en doet een appel op de politieke partijen voor het nieuwe college-akkoord 2018. Samen vertegenwoordigen wij 70.000 sociale huurders en 10.000 woningzoekenden in de gemeente Utrecht.

Aandacht voor sociale woningbouw

Wij pleiten voor een brede sector sociale huisvesting. Met een hoofdrol voor corporaties; er moeten voldoende geschikte woningen zijn voor hen die willen wonen in onze prachtige stad. Met een eerlijke keuze tussen huren en kopen. Betaalbaar, duurzaam en met oog voor leefbaarheid.

Gemiddeld 35% sociale nieuwbouw en ongedeelde stad

Utrecht heeft grote behoefte aan betaalbare sociale woningen en woningen in het middensegment voor de lage middeninkomens. De wachtlijsten lopen op. Er is een groot gat tussen woningbehoefte en daadwerkelijke plannen en locaties voor sociale nieuwbouw. Het bouwtempo ligt te laag. Wonen is een recht en geen verdienmodel. Laat de nood van doelgroepen leidend zijn en niet de wensen van de markt. Stuur hier als gemeente op. De huurdersorganisaties pleiten daarom dat alle nieuwbouw gemiddeld 35% sociaal is. Daarbij is het van belang dat deze nieuwbouw verspreid is over de stad om segregatie te voorkomen. We hebben als stad gezamenlijk een zorgplicht voor huisvesting van kwetsbaren. Het vraagt politieke wilskracht, lef en bestuurlijke eenheid om de sociale nieuwbouw te realiseren die nodig is.

Gelijk speelveld voor marktpartijen en corporaties.

De corporaties zijn de aangewezen partner om sociale woningen te realiseren en hebben zich door de jaren heen een betrouwbare partner getoond. Corporaties bieden meer woonkwaliteit, hanteren lagere huurprijzen en hebben meer aandacht voor de leefbaarheid, woonbegeleiding en armoedebestrijding dan marktpartijen. Mocht de gemeente desondanks er voor kiezen sociale woningen toch door marktpartijen te laten realiseren, dan zouden deze marktpartijen aan dezelfde kwaliteitseisen (waaronder woningoppervlak), wet- en regelgeving, toewijzingseisen en leefbaarheidsinvesteringen moeten voldoen als de corporaties. Marktpartijen bewijzen keer op keer vooral voor de lusten te gaan en niet de lasten en dat bedreigt waardevolle principes van een aandacht voor de zwakkeren en een ongedeelde stad.

Rem op verkoop en uitponden van woningen

Indien de gemeente grond verkoopt aan marktpartijen of corporaties, geef deze grond dan de bestemming 'sociaal' voor de eeuwigheid. Dat voorkomt dat woningen in verloop van tijd tegen de hoogste prijs aan beleggers worden verkocht en verdwijnen uit de sociale voorraad.

Beter benutten van de ruimte en de bestaande voorraad, tegengaan leegstand en speculatie

Diverse woningen en complexen staan langdurig 'tijdelijk' leeg. Vaak ingegeven door speculatie van (buitenlandse) investeerders zonder maatschappelijke doelstelling of betrokkenheid. Breng de potentie van deze woningen in beeld en ontwikkel een plan om leegstand tegen te gaan. Kunnen (tijdelijke) locaties benut worden voor tijdelijke woningbouw? Kunnen complexen die geschikt zijn voor een woonfunctie maar nu niet zo worden gebruikt een woonbestemming krijgen?

Maak vaart met investeringen in duurzaamheid

Corporaties leveren een belangrijke bijdrage aan de verduurzaming van Utrecht door renovatie en nieuwbouw. Wij hanteren het standpunt dat deze investeringen voor huurders altijd tot daling van woonlasten moeten leiden. Van de gemeente Utrecht verwachten wij dat zij regie voert op duurzaamheid en de randvoorwaarden schept, zoals een goede infrastructuur om opgewekte energie ook terug te kunnen leveren aan het net en LED-verlichting in de openbare ruimte. Maar ook door subsidies te geven voor duurzaamheidsinitiatieven aan huurders, zoals energiezuinig witgoed en mogelijkheid om afval te scheiden. De huurdersorganisaties trekken graag samen met corporaties en gemeente op om energiebewust gedrag te stimuleren. Wij zijn een voorstander van energie-coaches. Organiseer experimenten om duurzaamheid en duurzaamheidsbewustzijn te stimuleren.

Verhuurdersheffing is oneerlijk en moet weg

De verhuurdersheffing is een belasting op huren. Daarmee ontstaat een ongelijke situatie ten opzichte van kopers. De zwakste schouders betalen daardoor onevenredig veel. De verhuurdersheffing remt investeringen die hard nodig zijn in beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Wij vragen de gemeente en haar bestuurders om haar invloed in Den Haag te benutten en dit aan te kaarten bij de landelijke politiek.

Huurmatiging sociale huur en middenhuur

Wij pleiten voor huurmatiging; de huren stijgen sneller dan de inkomens van huurders. Bij mutatie worden huren maximaal opgetrokken en huurbeleid richt zich op de maximaal toegestane huurprijsgrenzen. Pak bij bepaling van de huurprijs de maximale woonlastenquote als criterium, niet het hebben van bijstand of een U-pas. Zorg voor een vangnet voor de huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen en tegelijkertijd kampen met een inkomensterugval. Indien de investeringen in sociale nieuwbouw achterblijven, vaak door onvoldoende doorzettingskracht van de gemeente, dienen deze middelen voor huurmatiging te worden benut. Er is veel dure scheefheid in de marktsector. Marktpartijen en particuliere verhuurders hebben een verantwoordelijkheid voor de lage middeninkomens. Maak afspraken met hen over maximale huur en laat marktpartijen een deel van hun winst afdragen aan een woonlastenfonds om mensen met betalingsproblemen te ondersteunen.

Meerwaarde-afdracht voor de hele volkshuisvesting benutten

De corporaties dragen bij verkoop van huurwoningen een deel van de meeropbrengst af aan de gemeente. De stedelijke afspraak is dat deze 'meerwaarde-afdracht' wordt ingezet voor de totale volkshuisvesting in Utrecht. Nu is het echter de praktijk dat de corporatie die de middelen afdraagt ook bepaalt waar deze middelen naartoe gaan.

Prestatieafspraken met corporaties en sociaal domein

Maak als gemeente prestatieafspraken met corporaties, zorg- en welzijnspartners en wijkteams over de begeleiding van kwetsbare groepen. Stimuleer slimme contracten tussen ketenpartners om kwetsbare groepen beter te begeleiden en woonoverlast te voorkomen. Stimuleer huurders om bij overlastklachten hier altijd melding van te doen, zodat zorgvuldige dossieropbouw mogelijk is.

BoKS (SSH)
Huurdersnetwerk Mitros
Huurdersraad Portaal regio Utrecht
Huurdersvereniging Weidelanden (GroenWest)
STOK (Bo Ex)

