



De Utrechtse corporaties, partners in gezonde verstedelijking

Mee met de stad

Utrecht groeit hard en wil dat doen op een verantwoorde en gezonde manier. Dat betekent dat de stad zoveel mogelijk binnenstedelijk wil groeien, aandacht wil schenken aan gezond leven in de stad; dat wil zeggen met oog voor ecologie, duurzaamheid, sociale diversiteit en solidariteit. Utrecht streeft naar een inclusieve, ongedeelde stad met gemengde wijken waar het fijn wonen is voor iedereen.

De Utrechtse corporaties, samenwerkend binnen de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW), willen mede vormgeven aan deze ambitie. De corporaties hebben de ambitie én de financiële mogelijkheden om de komende jaren, verspreid over de stad duizenden sociale huurwoningen bij te bouwen om de groeiende vraag naar sociale huur op te vangen én de kwaliteit van de sociale woningvoorraad te verbeteren. Zo groeit de sociale voorraad mee met de stad, blijft de stad toegankelijk voor jongeren en anderen met een laag inkomen en kunnen kwetsbare groepen er een zelfstandig thuis vinden.

Wij hebben daarvoor de medewerking van de gemeente nodig. De corporaties vragen van de gemeente om het grondprijnsbeleid in lijn te brengen met de ruimtelijke strategie, zodat de beschikbare ruimte in de stad ook echt beter kan worden benut. Het huidige beleid ontmoedigt een efficiënt ruimtegebruik. Zo wordt verdichting en kwaliteitsverhoging op bestaande locaties ontmoedigd. Bij verdichting op eigen locaties (uitgegeven in erfpacht) dragen de corporaties meerwaarde af voor de extra te realiseren woningen. Deze meerwaardeafdracht per extra woning is in de basis gelijk aan de grondprijs voor de uitgifte van bouwrijpe grond. Indien de gemeente afziet van deze meerwaardeafdracht kunnen mooie verdichtingsprojecten worden gerealiseerd. Kansen om op daarvoor geschikte plekken de hoogte in te bouwen, worden niet langer gestimuleerd door het nieuwe grondprijnsbeleid. De hoogtefactor is door de gemeente losgelaten. Bij gestapelde bouw is volgens de nieuwe methodiek de grondprijs van alle woningen binnen een bepaalde huurprijscategorie gelijk, ongeacht het aantal bouwlagen. De herinvoering van de hoogtefactor zou een stimulans zijn voor verdichting en hoogbouw.

Gecommitteerde partner in duurzame stedelijke ontwikkeling

In een aantrekkelijke en dynamische stad als Utrecht vindt niet iedereen even makkelijk zijn weg op de woningmarkt. Dat geldt voor gezinnen met lage inkomens, waarvoor het aanbod op de vrije markt te duur is, voor ouderen die willen doorstromen naar een meer geschikte woning en voor jongeren die zonder hulp niet hun eerste stap kunnen zetten op de Utrechtse woningmarkt. Een stad die in staat is ondanks grote druk op de woningmarkt ruimte te bieden aan diverse doelgroepen is een krachtige en vitale stad. De corporaties bieden in zo'n stad meer dan zomaar een woning met een huur onder de liberalisatiegrens. De Utrechtse corporaties zijn een duurzame partner in stedelijk wonen. We zorgen voor woningen met een lage huur, zodat deze ook voor de laagste inkomens toegankelijk zijn en blijven. We zorgen voor een variatie aan woningen, zowel voor kleine huishoudens als voor gezinnen, zowel voor jongeren als voor senioren. En we zorgen voor toekomstbestendige en duurzame woningen. Daarbij vinden we het belangrijk dat er in alle delen van Utrecht sociale huurwoningen zijn, zowel in bestaande als in nieuwe wijken. Dit zorgt voor keuzevrijheid voor huurders, maar zorgt er ook voor dat wijken en buurten een plezierige mix van verschillende soorten bewoners kennen. Corporaties kiezen ervoor om de woningen die zij

realiseren langjarig in bezit te houden en daar verantwoordelijkheid voor te blijven dragen. De corporatie is een aanspreekbare en makkelijk toegankelijke partner voor stakeholders in de stad, niet alleen vandaag maar voor de lange termijn.

Wij vragen aan de gemeente om ons hiervoor de faciliteiten te bieden.

Om een inclusieve, ongedeelde stad te realiseren is gemeentelijke sturing op een substantieel aandeel sociale huurwoningen voor de (grote) nieuwbouwlocaties zoals de Merwedekanaalzone (waar tot onze vreugde 30% sociale huur nu uitgangspunt is), de 2^e Daalsedijk en de Cartesiusdriehoek nodig. Om de doelgroepen die op deze woningen zijn aangewezen daar ook van te kunnen laten profiteren, is een meer uitgebreide definitie nodig van het begrip 'sociale huurwoning'. Een huurprijs tot € 711 is niet voldoende. Echte sociale huurwoningen zijn en blijven betaalbaar ook voor de laagste inkomens (passend toewijzen), zijn toegankelijk voor mensen die al lang in de wachtrij staan (WoningNet) en voor statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang, en blijven langdurig in het sociale huursegment behouden.

Daarnaast willen we zorgdragen voor de leefbaarheid in bestaande wijken, waar soms door een concentratie van sociale huur teveel kwetsbare groepen terecht komen (bijv. in Overvecht) en soms sociale huurwoningen niet goed benut worden doordat woningen en woonomgeving zo populair zijn (Binnenstad en Oost). Wij hebben de mogelijkheid van verkoop, vaak in combinatie met nieuwbouw van andere woningen, nodig als één van de instrumenten om de sociale huursector in dergelijke wijken beter te kunnen laten functioneren.

Met zorg voor de mensen en leefbare buurten

Corporaties zijn er voor mensen die niet zelfstandig in een woning kunnen voorzien. Daar zijn vele gradaties in te onderscheiden. Soms is daar veel begeleiding en maatwerk bij nodig. Corporaties maken afspraken met de gemeente en zorginstellingen over de huisvesting van mensen die instellingen verlaten en zelfstandig gaan wonen. Dat proces goed begeleiden is onderdeel van onze professionaliteit. Dat is belangrijk voor de mensen om wie het gaat en hun directie omgeving, de stad vaart daar wel bij.

Corporaties bieden meer dan een goede en betaalbare woning. Wij voelen ons ook verantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten. In ons dagelijks werk is dit zichtbaar. We ondersteunen bewoners door sociaal beheer, preventie van huurschulden en buurtbeheer in te zetten en werken samen met de gemeente, de buurtteams en andere partners in de buurt. Wij zijn belangrijke ogen en oren in de buurt. Ons netwerk in de stad is groot en onze investeringen zijn gericht op de lange termijn, met een warm hart voor de stad.

Wij vragen de gemeente om goede zorg en begeleiding van kwetsbare groepen te waarborgen, en voortdurend met alle betrokken partijen in gesprek te zijn over de onderlinge samenwerking vanuit ieders rol en verantwoordelijkheden.

Kortom, een duurzaam partnerschap...

De Utrechtse corporaties bieden de gemeente een *partnerschap*. We willen samen met de gemeente ambities formuleren voor de stad over onze bijdrage aan:

- toevoeging van een variatie aan betaalbare sociale huurwoningen,
- een ongedeelde stad,
- huisvesting van kwetsbare groepen,
- samenwerking aan de leefbaarheid van buurten en wijken
- de verduurzaming van de woningvoorraad.



Partnerschap staat voor vertrouwen en voor de overtuiging gezamenlijk meer te kunnen bereiken dan afzonderlijk. *Partnerschap* staat voor gezamenlijkheid en gelijkwaardigheid; relevante afspraken maken waar we allemaal vierkant achter staan en elkaar steunen waar we dat kunnen om onze ambities waar te maken. Tenslotte staat *partnerschap* voor een gedeelde passie voor de mooiste stad van Nederland. Samen zorgen we voor een gezonde groei van een vitale stad!

Mitros
Portaal
Bo-Ex
GroenWest
SSH