

Inspraak MNU nieuwe huisvestingsverordening t.b.v. RIB 14 mei 2019

Solgu

ACO

Cosbo

Saluti

Het aantal personen van 55+ neemt fors toe in de komende jaren, namelijk met 58%. Het aantal 55-minners groeit ‘slechts’ met 18%.¹

In 2040 telt Utrecht daarom zo’n 100.000 55-plussers. De groep 75-plus groeit het snelst, met 71% van 15.165 naar 25.888. En dan is er ook nog eens de groep mensen met beperkingen, die óók geschikte of aangepaste woningen nodig heeft. Daarnaast herbergt de stad Utrecht inwoners met veel verschillende nationaliteiten en etniciteiten. Vooral onder grote groepen (Marokkaans, Turks, Surinaams) groeit het aantal ouderen die geschikte of aangepaste woningen nodig heeft.

Een groot deel van de groeiende groep ouderen/mensen met beperkingen is aangewezen op een woning in de sociale huur of op een middel dure huurwoning. Velen willen verhuizen, maar dan kleiner, comfortabeler voor ouderen/mensen met beperkingen en in de eigen buurt. Dat vraagt om niet alleen voldoende beschikbare geschikte woningen, maar ook om daarop gerichte toewijzingsregels. Een groot deel onder migrantenouderen is afhankelijk van betaalbare sociale huurwoningen. Velen onder hen willen met gelijkstemden in een kleinschalig woon-zorgcomplex wonen. Liefst in de wijk en dicht bij familie (zorg).

Heel positief is dat er in de voorgestelde huisvestingsverordening regels komen voor de toewijzing van middel dure woningen. Senioren met een middeninkomen komen hiervoor in aanmerking, maar vraag is of deze regels afdoende zijn om de doorstroming van ouderen (uit een grote huur- of koopwoning) naar een geschikte kleinere huurwoning te bevorderen.

Een andere wijziging in de voorliggende verordening, met een mogelijk tegenovergesteld effect voor ouderen/mensen met beperkingen, is dat de regeling ‘Van groot naar beter’, geen leeftijdsregeling meer kent. Er wordt geen informatie geven over het effect hiervan op vraag en aanbod naar/van kleinere woningen. Krijgen we hier geen risico op verdringing van de mogelijkheden voor ouderen/mensen met beperkingen (die zo’n kleine woning misschien harder nodig hebben?) Misschien iets om te onderzoeken en als dit effect bestaat het te repareren via de toewijzingsregels.

In dit kader vinden wij het belangrijk dat de verhuisadviseur, die voor de doorstroming van ouderen belangrijk is en in nauw contact staat met de oudere, een adviserende stem kan hebben (bij de urgentiebepaling) bij de woningtoewijzing.

¹ Cijfers zijn afkomstig uit ‘Een leven lang wonen in Utrecht’, van afd. Onderzoek gemeente Utrecht, 2018

Vanwege de kortere levensverwachting blijven jongere groepen in tegenstelling tot ouderen, veel langer in zo'n kleine geschikte woning, hetgeen bovendien niet bevorderlijk is voor doorstroming. Wanneer je ouderen (en mensen met beperkingen) voorrang zou blijven geven op zo'n woning, krijg je meer verhuisc Bewegingen, hetgeen goed is voor de woningmarkt in zijn totaliteit.

Daarnaast is het ook vanuit menselijk oogpunt verdedigbaar dat eerst ouderen zo'n kleine geschikte woning krijgen. Ouderen/mensen met beperkingen brengen meer tijd binnenshuis door en hebben gezien hun leeftijd dat extra comfort vaak harder nodig dan andere leeftijdsgroepen. Een kleine geschikte woning geeft een langere zelfstandigheid aan ouderen/ mensen met beperkingen. Dit kan de gemeente Wmo gelden besparen (al is het alleen maar in het kader van de Huishoudelijke Hulp) en onnodige belasting van mantelzorgers voorkomen.

Hoewel niet te regelen binnen de verordening, vraagt het MNU zich af of de nu bestaande maximale huursprong van €50 blijft gelden als er een verhuizing 'van groot naar beter/klein plaatsvindt. Wij zouden het zeer toejuichen als dit in ieder geval blijft bestaan voor ouderen en mensen met een beperking.

In de voorliggende huisvestingsverordening zijn geen bepalingen opgenomen waarbij wijkbewoners eerder in de eigen wijk kunnen blijven wonen, dicht bij hun netwerk, familie en mantelzorg. Ouderen (en mensen met beperkingen) zijn veelal erg afhankelijk van hun netwerk, mantelzorg en mogelijk familie in de wijk. De verhuisgeneidheid bij deze groep zal afnemen als men naar een andere wijk moet, en het geeft ook extra ballast voor mantelzorgers/kinderen als zij naar een andere wijk of stad moeten om de persoon in kwestie te bezoeken of zorg te verlenen. Daarnaast legt het ook een extra druk op het milieu doordat je steeds meer verkeersbewegingen krijgt. Nu ligt het accent op het steeds regionaler bekijken van de woningopgave, maar dat gaat ten koste van het integraler bekijken over alle domeinen.

Het MNU vraagt zich af of er mogelijkheden geschapen kunnen worden voor ouderen en mensen met een beperking, voor voorrang bij buurtbinding.

MNU vraagt aandacht voor de samenstelling van de woningvoorraad. Zoals in de inleiding al aangegeven wijzigt in de nabije toekomst de bewonerssamenstelling van Utrecht. Dit vraagt ook om een andere samenstelling van de woningvoorraad. Uit recent onderzoek bleek weer dat de vraag naar eengezinswoningen het hoogst is, maar ook dat er in feite voldoende eengezinswoningen zijn als de doorstroming uit deze woningen voldoende plaats vindt. Dit punt moet niet alleen aandacht krijgen in de nieuwbouw, maar ook bij de ombouw van de bestaande voorraad. Zo is het van belang dat bij splitsing van woningen ook appartementen ontstaan die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking. Vraag is of er regels zijn op te nemen die dat bevorderen.

De druk op de woningmarkt in Utrecht is groot en drijft minder vermogenden de stad uit. Om de eigen bewoners te beschermen kun je denken aan regels als:

- Mag alleen kopen als je er zelf in gaat wonen
- Woonvergunning alleen voor diegenen die al in Utrecht woont of die economisch gebonden is aan Utrecht

MNU vraagt zich af of de gemeente overweegt dergelijke regels op te nemen in het lokale deel van de verordening en de basis hiervoor te leggen in de woonvisie.

Het MNU heeft concluderend de volgende aanbevelingen:

1. Neem een bepaling op of maak aanvullend beleid zodat ouderen/mensen met beperkingen gemakkelijker in de eigen wijk kunnen blijven wonen.
2. Houdt de maximale huursprong van €50 voor ouderen en mensen met beperkingen, die een grote woning achterlaten vast voor alle corporatiewoningen.
3. Laat bij ouderen/mensen met beperkingen de woonduur volledig of deels meetellen als inschrijftijd voor een woning.
4. Geef de verhuisadviseur een adviserende stem bij urgentiebepalingen
Onderzoek de mogelijkheden om de samenstelling van woningvoorraad meer te laten aansluiten bij de behoefte van ouderen en mensen met een beperking; oa door splitsing van woningen naar appartementen die voor deze doelgroep geschikt zijn.
5. Onderzoek de mogelijkheden om de druk op de woningmarkt in Utrecht te verlagen door het invoeren van beschermende regels zoals hierboven genoemd.
6. Maak kleinschalige woonconcepten (woon-zorg-welzijn) t.b.v. migrantenouderen mogelijk zodat doorstroming ook voor migrantenouderen (grotere huurwoning) naar een geschiktere betaalbare huurwoning in een wooncomplex mogelijk wordt.