

## Woonvisie: Utrecht beter in Balans

### Inspraak werkgroep Wonen MNU op de Woonvisie 2019 20 juni 2019

De werkgroep Wonen van het MNU is blij met de voorliggende woonvisie. Het laat de intentie zien om voor een grote groep mensen (ook zij die psychisch of fysiek beperkt zijn) kansen te creëren op goede en betaalbare huisvesting door o.a. bv. De Regeling van groot naar beter, makkelijker woningruil, rolstoel- en rollator toegankelijk bouwen en passende woningen te bouwen in een beschutte omgeving.

Toch een aantal kanttekeningen, vragen en opmerkingen:

1. Aantal en aandeel ouderen: Het aandeel ouderen in Utrecht voor de toekomst wordt onderschat: op pag. 30 staat: 'relatief gezien is er geen sprake van vergrijzing' maar op pag 40 staat desalniettemin 'het aantal ouderen stijgt het snelst'. Ook uit WoON 2018 blijkt een groei van het % ouderen van 10,4 naar 13% in 2040. Uit onderzoeksrapport 'Een leven lang wonen' blijkt dat het aantal 55-ers tot 2040 groeit met 18%, maar het aantal 55+ers met 58% van 64.000 naar 99.000. De grootste groei zit bij de 75 plussers met een groei van 71%. Ruim 10.000 75 plussers meer!
2. Aansluiting bij woonbehoefte: De woonvisie geeft weinig vertaling van de woonbehoefte van met name de oudere ouderen (75+) naar de specifieke bouwopgave. We missen de 'hofjes' waarin ouderen graag willen wonen en bouwopgave van aanleunwoningen waar ouderen zelfstandig maar met zorg dicht in de buurt kunnen wonen. Met een volumetoename van aanleunwoningen kan zorg ook efficiënter worden ingericht.
3. Accent op bouw kleine woningen: De woonvisie legt nog geen duidelijk accent op het bouwen van 1 a 2 persoons woningen, ondanks dat is gebleken dat 80% van de woonbehoefte voor 1 a 2 persoons huishoudens is. Door bij nieuwbouw 80% klein (en geschikt) te bouwen, creëer je kansen voor ouderen om door te stromen, waarmee de grotere woningen vrijkomen. Door kleinere woningen bouw je bovendien betaalbaarder, duurzamer, meer en toekomstbestendiger.
4. Verhuisadviseur: De visie vermeldt dat de functie van verhuisadviseur voor 2019 blijft bestaan. Stopt deze dan per 2020? Welke visie heeft Utrecht op het begeleiden van ouderen om daadwerkelijk de stap te zetten naar kleiner maar geschikter? De ervaring van het MNU met de achterban is dat ouderen daarin zeker begeleiding behoeven. De regeling 'van groot naar beter' Met hetzelfde kleine % FTE resteert dan nog minder ruimte voor begeleiding van ouderen.
5. Kwartiermaker Woonzorginitiatieven: Utrecht heeft een kwartiermaker Woonzorginitiatieven aangesteld. Deze functie is tijdelijk. Wanneer we in Utrecht willen dat wooninitiatieven gestimuleerd worden, dan vraagt dat een structurele inzet van een dergelijke functie. Dan is er niet alleen aandacht nodig voor wooninitiatieven die al in een verder gevorderd stadium zijn, maar ook en vooral van startende bewonersinitiatieven. Dit wordt ook duidelijk in het 'Manifest Ruimte voor bewonersinitiatieven' van de gelijknamige Coalitie, verschenen in februari 2019.

6. Utrechtse Standaard voor Toegankelijkheid (UST): De gemeente heeft deze standaard omarmd (en de afspraak is dat de gemeente anderen (corporaties/projectontwikkelaars) vraagt dit ook te omarmen (zie motie 211). De Utrechtse Standaard voor Toegankelijkheid betreft procesafspraken over toegankelijk bouwen vanaf de eerste ideeën-ontwikkeling en de monitoring daarvan in elke fase. Achteraf aanpassen geeft namelijk extra kosten. De Utrechtse Standaard wordt onder 3.1.6 niet als zodanig benoemd in de Woonvisie. Kunnen we dat wat de UST beoogt niet als eis opnemen in de Woonvisie ipv een vraag aan bouwende corporaties en particuliere projectontwikkelaars?
7. Motie 39 (2015) droeg op dat alle nieuwbouwwoningen rolstoel- en rollator-toegankelijk moeten zijn. Het MNU is in dat verband bij de NPD strook en nu bij de Merwedekanaalzone in een proces gestapt om door middel van een inspraak eraan bij te dragen dat dit ook daadwerkelijk gebeurt. Maar met een automatische inbedding van het proces van Utrechtse Standaard voor Toegankelijkheid, zou dat bij verdere nieuwe woonprojecten niet meer nodig hoeven zijn.
8. Document 'Woningen voor iedereen': Overigens heeft het MNU een document opgesteld 'Woningen voor iedereen' met criteria voor een niet kostenverhogend minimaal toegankelijkheidsniveau voor nieuwe woningen. Kan dit document alsnog in de woonvisie opgenomen worden als leidraad voor nieuw te bouwen woningen?
9. Gemengde woonconcepten: Het MNU vindt het idee van gemengde woonconcepten heel inspirerend, maar in de uitvoering blijkt het niet altijd succesvol te zijn op termijn. Daarom moeten de faal- en succesfactoren goed in beeld worden gebracht bij de onderscheiden woonconcepten in Utrecht. Neem de tijd om te onderzoeken wat goed gaat en niet en leer daarvan! Laat dit soort concepten begeleiden.
10. Utrechters met een zorgvraag/doelgroepenverordening: onderscheiden worden: stathouders, uitstromers uit de MOBW, (jong)volwassenen, ex-gedetineerden. Het valt het MNU op ouderen met een zorgvraag, in dit rijtje niet genoemd worden, terwijl ook zij, tot verpleeghuisopname, thuis moeten (blijven) wonen. Houden we er in het woonbeleid rekening mee dat mensen uit voornoemde doelgroepen ook ouder worden en de zorgvraag waarschijnlijk alleen maar toeneemt? En in hoeverre kun je dat oplossen met extramuralisering? En in hoeverre is het zelfstandig blijven wonen van 80- en 90+ers, met het oog op vereenzaming, altijd een adequate oplossing? Voor hen zijn beschutte of beschermde woonvormen, zoals ook al eerder genoemd, beter op zijn plaats.
11. Geen buurtbinding: We blijven het een gemis vinden dat voor ouderen bij de woningtoewijzing geen rekening wordt gehouden met buurtbinding. Bij de huisvestingsverordening was een motie daarover helaas afgewezen. Uit een stageonderzoekje bij Stade Advies bleek opnieuw dat ouderen die binnen hun eigen buurt waren verhuisd gelukkiger waren met de stap en weer actiever werden ten opzichte van de ouderen die buiten de buurt waren verhuisd en die de plekken in de oude buurt bleven opzoeken omdat het, als je oud bent, veel moeilijker is nieuwe aansluiting te krijgen. Zijn er buiten de huisvestingsverordening om nog andere mogelijkheden om buurtbinding toch nog op enige manier mogelijk te laten zijn?

12. Behoud 75% inschrijftijd: Het MNU vindt het behoud van de inschrijftijd een mooie regeling voor een groot deel van de woningzoekenden. Starters zullen eerder zelfstandig gaan wonen in een kleine woning, wetende dat als zij gaan samenwonen of kinderen krijgen, weer relatief snel in aanmerking komen voor een grotere woning. Voor de groep ouderen, voor wie een kleinere woning een laatste stap is, valt de regeling ongunstig uit. Er zullen minder woningen voor hen beschikbaar zijn en zij hebben, met een laatste verhuizing, geen baat bij behoud van 75% van de inschrijftijd.
13. Stimuleren wooncoöperaties: Pag 19 meldt het verkopen van vastgoed door wooncorporaties voor het stimuleren van wooncoöperaties tbv betaalbaar wonen. Wooncoöperaties kunnen echter evengoed in de sociale huursector gerealiseerd worden. Dat creëert verbinding tussen inwoners. Kan dat nog een plaats krijgen in de Woonvisie?
14. Maatschappelijk vastgoed omzetten naar woningen: Gezien de stevige toename van het aantal (oudere) senioren, ziet het MNU op termijn weer een groei in de behoefte van zorg- en aanleunwoningen. Hier liggen o.i. reële kansen om het te transformeren zorgvastgoed om te bouwen naar kleine zelfstandige aanleun- of zorgwoningen.
15. Relatie omgevingsvisie en woonvisie: Deze kunnen mogelijk met elkaar in strijd komen, zeker als in het kader van de omgevingswet inwoners en maatschappelijke partijen veel meer inbreng krijgen. Hoe gaat de gemeente waarborgen dat hogere doelen zoals die van Agenda 22 en verwoord in aangenomen moties en Woonvisie, eveneens uitgangspunten en kaders vormen van omgevingsvisies? Worden die kaders harde randvoorwaarden waarbinnen de omgevingsvisies tot stand komen?
16. Toekomstbestendige woningvoorraad: Neem dit begrip, gehanteerd in de Woonvisie, op in de begrippenlijst. Wat en hoe moet gebouwd worden om dit begrip gestalte te geven? Zonder definitie blijft het een vaag begrip.

Veel wijsheid!