

Manifest van Utrechtse Complexen Sociale Woningbouw.

HOUD SOCIALE WONINGBOUW BETAALBAAR

1. Stop de huurstijging & onderzoek eerst inkomens

Het plan dat er op is gericht om alle huren naar 699,00 euro te brengen, zoals vastgelegd in het woonakkoord, baart ons ernstig zorgen. Wij constateren nu al een explosieve huurstijging op plekken waar renovaties zijn uitgevoerd. Uit een onderzoek wat wij gedaan hebben onder 50 bewoners in onze complexen, blijkt dat bij huren tussen de 550 en 699 mensen uit allerlei inkomens groepen betalings problemen krijgen. Veel bewoners kunnen een huur van 450 net betalen, en er is een groep die maximaal 550 kan betalen. (mensen met uitkering, gezinnen, zzp-ers.) Huursubsidie compenseert maar gedeeltelijk. Veel mensen krijgen ook geen huursubsidie, bijvoorbeeld als je een gezin bent en daardoor meer verdient, of als zzp-er moet sparen voor pensioen of ziektekosten. Je zit dan al snel boven een inkomen wat nog huursubsidie mag ontvangen. De sp heeft al geruime tijd geleden geconstateerd, middels een onderzoek, dat 35 % van de mensen in de sociale huur, nu al betalings problemen heeft. Kortom, voordat je huur laat stijgen, onderzoek eerst goed hoe de inkomens zijn opgebouwd van de mensen die huren. Wat zijn hun vaste lasten en risico's. Hoe groot gedeelte van hun inkomen kan naar huur gaan ?

2. Hoe zullen renovaties worden betaald ?!

- **Nieuwe huurders betalen de renovaties.**
en huren van zittende huurders gaan steeds meer stijgen .
- **Door sociale huur huizen in aantrekkelijke gebieden te verkopen en mensen met lagere inkomens, moeten elders gaan wonen.**
Bovenstaande oplossingen worden nu aangewend, wij zijn het hier niet mee eens !

Corporaties geven aan dat zij de prijs van de renovatie moeten doorberekenen in de nieuwe huurprijzen, omdat ze door de verhuurdersheffing en de vestia heffing, die ze moeten betalen aan het rijk, steeds minder geld hebben om te investeren. Als banken al leningen geven, zullen ze dat vaak doen voor gebieden waarin gespeculeerd kan worden. Dat zijn de binnenstedelijk gebieden, en die komen het meest onder druk te staan.

Resultaat:

- Betalings problemen,
- Alleen rijke huurders kunn straks in sociale woningbouw komen wonen.
- De binnenstad wordt voor rijke huurders en kopers en armere en midden inkomens moeten buiten de stad en centrum gaan wonen.

3. Hef de verhuurdersheffing op !

Of maak er een fonds van waar renovaties uit betaald worden met inspraak van gemeente en bewoners federaties en corporaties ?

De verhuurdersheffing kost ongeveer 900,00 euro per huurder per jaar. Dit zal door de corporaties worden doorgerekend in de huren, en dus extra huurverhogend werken. Daarnaast zal de verhuurdersheffing de corporaties minder investeringsruimte geven. De heffing leidt tot een geringere cashflow en verminderde solvabiliteit. Zodoende is er minder voor hen te lenen voor nieuwbouw en renovatie. Veel projecten zijn daardoor in de ijskast beland. Die heffing moet dus van tafel. Wanneer het niet lukt om deze heffing van tafel te krijgen, dan zal er wel geld van deze heffing terug moeten vloeien naar gebieden waar gerenoveerd moet worden. Zorg hierbij dat de renovatie zo gedaan worden dat ze niet bijdragen aan speculatie, verkoop en extreme huurverhogingen.

4. Behoud van de kernvoorraad van goedkopere woningen in de sociale huur in binnenstedelijk gebied.

Het plan om minder goedkope huurwoningen in de stad te borgen in de kernvoorraad, vinden wij verwerpelijk. Het plan is gebaseerd op de aanname dat 1 op de 3 huurders in Nederland scheef woont. Maw teveel verdiend om in een goedkope huurwoning te mogen wonen op basis van de huidige eisen mbt sociale woningbouw. Vanuit onze eigen kennis van de mensen in onze buurten, betwijfelen wij ernstig dat deze groep zo groot is als gesteld. Onder goedkoop wonen wordt verder een huur tot 574,00 euro bedoeld. Dat is voor veel bewoners in de buurt en waar wij wonen al vaak te hoog, Daarom : onderzoek opnieuw de inkomens van huurders en de opbouw hiervan ! Daarnaast signaleren wij dat er in de nabije toekomst juist meer goedkope (huur)woningen nodig zijn, nu wij zien dat overal om ons heen mensen werkloos worden of minder gaan verdienen.

5. Stop verdere gentrificatie, het ver'yuppen' van binnenstedelijke gebieden:

Behoud bestaande Sociale woningbouw in en rondom de binnenstad voor lagere inkomens tot 33.600 euro. Steeds meer huizen in en om het centrum worden bij leegkomen verkocht of duur gerenoveerd waardoor de huren stijgen tot boven de liberalisatiegrens. Ook zien we dat planvorming mbt buurten in of nabij de stadskernen door deze tendens onder druk staan. Wij willen dat mensen (bewoners en ondernemers) uit de lagere inkomensgroepen, hun woon/huur positie in de binnenstad kunnen behouden en dat wonen/huren dus voor hen mogelijk en betaalbaar blijft. Juist voor het stimuleren van werkgelegenheid en lokale economie is het wijknetwerk en binding belangrijk.

6. Sociale woningbouw weer teruggeven in handen van de huurders.

De verzelfstandiging van de woningbouwcorporaties heeft de regie over onze buurten verder van onszelf weggelegd. Wij worden steeds meer bestuurd en geholpen door mensen die ergens ver weg achter een bureau zitten. Liever zien wij dat mensen uit onze eigen buurten hierin de 'lead' kunnen nemen.. Zodat er een verbinding ontstaat tussen leefbaarheid, wonen ,werkgelegenheid en gebiedsontwikkeling welke gebaseerd is op maatschappelijke waarden en voor de mensen is, die er wonen en werken. Ook denken wij dat er met lokale mensen goedkoper gewerkt kan worden, zodat huren weer betaalbaar worden. Dit kan in beheer, onderhoud en renovatie van de huizen. Geef ruimte en ondersteuning aan het vormen van kleine woningbouw verenigingen bestuurd door huurders zelf.

7. Beter georganiseerde inspraak voor huurders

Als bewonerscommissie in Utrecht, worden wij met veel (extra) werk belast. In Amsterdam, constateren wij een intensieve samenwerking tussen huurdersvertegenwoordiging en bewoners federaties. Zij worden namelijk ondersteund door een goed bereikbaar, professioneel platform met betaalde krachten via Huurdersvereniging Amsterdam en een aparte degelijke informatievoorziening via de website nul20. Zodoende is het voor huurders en andere belangstellenden eenvoudig om notie te nemen van nieuwe ontwikkelingen die hun aangaan, en hun taak als vertegenwoordiger goed uit te voeren. In Utrecht is er slechts 1 overkoepelend bewonersplatform, dat wordt gerund door vrijwilligers. Ondersteuning via hen is slechts beperkt mogelijk en toegankelijk. Wij moeten als bewonerscommissies beter en op tijd, kunnen meedenken over maatschappelijke ontwikkelingen en oplossingen mbt huur-en inkomenspolitiek. Een democratisch door bewoners gekozen overkoepelende organisatie, is voor ons essentieel.