

Reactie namens Bewonersplatform Overvecht / Ad Tourne Actualisering Woonvisie, Raadsinformatieavond 28 april

Het Bewonersplatform Overvecht is geen huurdersorganisatie. Wij zijn een wijkbrede organisatie die zich inzet voor een beter Overvecht. Wij kijken naar ontwikkelingen en kwesties in de wijk die voor bewoners van belang zijn, zowel huurders als woningeigenaars.

In de Woonvisie valt ons op dat het vooral uitgaat van een *stedelijk* beeld, ontwikkelingen en ambities. Begrijpelijk en ook nodig, maar wij missen dat ook gekeken wordt naar wat er nodig is in specifieke wijken of deelgebieden van de stad. Wij benoemen en aantal zaken voor Overvecht. Die kunnen ook opgaan voor vergelijkbare wijken in de stad, zoals Kaneleineiland, delen van Zuilen of Hoograven, etc.

Onderdeel 2 Betaalbaarheid / beschikbaarheid en rol corporaties

Overvecht heeft van alle wijken verreweg het hoogste aandeel sociale huurwoningen (71%). keuzes die gemaakt worden voor de sociale huursector hebben daarom grote impact op de wijk en haar bewoners. Voor Overvecht is matiging van sociale huren van groot belang. Voor veel bewoners met vaak lagere inkomens heeft dit een flinke invloed op de woonkosten en de financiële situatie.

Overvecht heeft dringend behoefte aan een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad: meer koop en woningen in het middeldure en hogere huursegment. Stedelijk is van belang dat de voorraad van betaalbare huurwoningen op peil blijft. Dit moet echter niet alleen in Overvecht geconcentreerd zijn en blijven. Daarom vragen wij een betere spreiding van de goedkope woningvoorraad over de stad. Dit draagt bij aan wat zo mooi omschreven wordt als een "ongedeelde stad".

Wij vragen prestatieafspraken met de corporaties om renovatie en herstructurering op peil te houden; daarvoor ligt nog steeds een grote opgave in Overvecht. Hetzelfde geldt voor energieverduurzaming van corporatiewoningen. Wij gaan er vanuit dat de forse verhoging van huren de corporaties investeringsruimte kan bieden. Als het nodig is hiervoor extra investeringsruimte te creëren zien wij het verkopen van gewilde en dure corporatiewoningen in sterkere wijken als een acceptabele optie.

Verkoop van huurwoningen in Overvecht zien we in veel gevallen als een positieve ontwikkeling. Maar in flatcomplexen leidt dat tot z.g. 'gespikkeld eigendom': flatcomplexen met huur en koop door elkaar, maar wel met gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het lange termijn onderhoud. Dat geeft aanzienlijke risico's voor het lange termijn onderhoud en opbouwen van voldoende onderhoudsfondsen. Wij vragen aandacht voor deze problematiek die naar onze mening onderbelicht is. We zien het als

gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties, gemeente en externe partijen of deskundigen om een aanpak te ontwikkelen waarin de VvE's of beheervormen met huurders en eigenaren voldoende ondersteund en gefaciliteerd worden bij hun lange termijn financieel beleid en investering in onderhoud.

Onderdeel 3 Duurzaamheid en Doelgroepen

Bij het onderdeel Duurzaamheid vragen wij aandacht voor Stadsverwarming. Dit is niet alleen van belang voor Overvecht maar ook voor andere wijken in de stad als Kanaleneiland en Leidsche Rijn, waar een groot deel van de woningen stadswarmte heeft. Hoewel dit een energie-efficiënte wijze van warmteproductie is heeft het bij veel gebruikers toch geen goede naam. De prijs wordt vaak als (te) hoog ervaren en de kostenopbouw als weinig transparant naar het individuele gebruik en een onvoldoende prikkel voor een energie zuinig gedrag. Prijsstelling en voorwaarden worden sterk bepaald door de Warmtewet en dat geeft de lokale overheid weinig handelingsruimte. Toch vragen wij de gemeente, de warmteleverancier Eneco en andere stakeholders om een aanpak waarmee kosten, beleving, betrokkenheid en prikkels tot energiezuinig gedrag aan de kant van gebruikers beter op orde komen.

Verduurzaming van de woningvoorraad is ook in de sociale huursector een grote opgave met eigen uitdagingen. Winst kan vooral geboekt worden door het energie-zuiniger maken van woningen. Wij pleiten ervoor dat dit niet of zo weinig mogelijk leidt tot verhoging van de huren. Energie-efficiëntie is een basisvoorwaarde voor woningen die niet moet leiden tot hogere woonpunten (als basis voor het bepalen van de huurhoogte). Daarom pleiten wij voor nieuwe vormen van financiering via het benutten van de energierekening van de woonconsument (z.g. 'terugploegen') zoals wordt ontwikkeld bij de Nul-op-de-meter aanpak.

Wij zien voor Overvecht kansen om meer woningen voor starters en/of studenten te realiseren. Bijvoorbeeld in complexen die gesloopt gaan worden en transformatie van kantoorgebouwen (zoals nu al gebeurd). Ook kunnen er mogelijkheden liggen op het Bedrijventerrein Nieuw Overvecht, waar combinaties van wonen en opleidingen een interessante optie zijn. Wij vragen zowel de gemeente als de corporaties hierin een proactief beleid te voeren. Ook zijn maatregelen nodig om de doorstroom van senioren die naar een kleinere of meer passendere (zorg)woning willen verhuizen te bevorderen. De aanpak die Bo-Ex met huurderskoepel STOK heeft ontwikkeld om de huursprong voor deze verhuizende senioren te beperken past hier uitstekend in.