

Reactie Overvecht op internetconsultatie Volkshuisvestingsfonds

Van: Stef Fleischeuer (directeur Ruimte: ontwikkeling en strategie) namens Gemeente Utrecht en Woningcorporaties Portaal, Mitros en Bo-ex
Contactpersoon: Wieb Hendrix – gebiedscoördinator Overvecht
Datum: 10 februari 2021

We zijn blij met de intentie van het rijk om middels het Volkshuisvestingsfonds te investeren in de woonkwaliteit en leefbaarheid van kwetsbare gebieden. Dat is hard nodig omdat de leefbaarheid in verschillende gebieden steeds verder onder druk staat. Het nieuwe fonds draagt bij aan kwalitatief betere woningen, een prettigere woonomgeving en een lagere woonlasten voor de bewoners. Het Volkshuisvestingsfonds beoogt een vliegwiel te zijn om de kwetsbare gebieden fysiek en sociaal een stap vooruit te helpen.

Wijkaanpak Samen voor Overvecht

Binnen de brede integrale wijkaanpak Samen voor Overvecht werken we samen met alle partners langjarige wijkverbetering op basis van het Ambitiedocument Samen voor Overvecht: voor de Overvechters van nu én die er in de toekomst gaan wonen, werken en verblijven. Voor Overvecht zie we kansen om het fonds in te zetten voor herstructurering van deze naoorlogse wijk en kan een belangrijk vliegwiel zijn voor wijkverbetering.

Overvecht heeft een eenzijdig samengestelde woningvoorraad (66% corporatiewoningen en dus relatief weinig particulier bezit) met veel (anonieme) portiek-hoogbouwflats. De eenzijdige betaalbare woningvoorraad, gecombineerd met de druk op de woningmarkt en de extramuralisering van de zorg, maken dat Overvecht een wijk is waar mensen met een krappe beurs en zwakke sociaaleconomische positie terecht komen, een concentratie van sociale kwetsbaarheid dus. Dit wordt nog eens versterkt doordat bewoners die stijgen op de sociale ladder vaak geen wooncarrière kunnen of willen maken in de wijk en daardoor vertrekken. Een trend die we graag willen doorbreken.

Duurzaam partnerschap met het Rijk

Het Rijk is al een belangrijke partner Overvecht. We trekken samen op in de proeftuin Aardgasvrije wijken. Vorig jaar sloten we met het Rijk de Regio Deal vitale wijken en recent hebben we in het kader van het programma Leefbaarheid en Veiligheid inzichtelijk gemaakt waar de extra investeringsbehoefte zit de komende zes jaar. In lijn hiermee willen we graag de krachten bundelen van de verschillende trajecten en hierop met een extra impuls uit het Volkshuisvestingsfonds voortbouwen.

Reactie op de concept regeling

Op een aantal onderdelen willen we reageren op de concept regeling die gepubliceerd is.

1. Maak de (herstructurerings)opgave in de wijk leidend

Ieder gebied kent zijn eigen opgave en een andere fase waarin een al dan niet lopende aanpak zich bevindt. Voor Overvecht geldt dat een belangrijke opgave is om bestaande (corporatie)woningen te verduurzamen, extra woningen toe te voegen (middels sloop/nieuwbouw en verdichting) en de wijk meer gemengd te maken. Nu is de woningvoorraad eenzijdig en bestaat 66% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Utrecht kent naast Overvecht ook andere kwetsbare gebieden. Over het algemeen geldt dat in Utrecht dat de wijken met een hoog percentage sociale huurwoningen de wijken met de grootste opgaves zijn.

Wij pleiten voor meer ruimte voor lokaal maatwerk in de regeling om de herstructureringsopgave die er is met extra financiële middelen aan te pakken. We zijn blij dat sloop/nieuwbouw er duidelijk in staat. In Overvecht kan dat het verschil maken.

2. Te smalle focus op de verduurzaming/renovatie van particulier bezit

De regeling is nu in onze ogen te veel gericht op de verbetering van particulier bezit en het puntensysteem is daar op gebaseerd. Daar zit in Overvecht de opgave niet primair. Het is juist de opgave méér particulier bezit toe te voegen. We zien die mogelijkheid wel binnen de huidige regeling door ook sloop/nieuwbouw in de aanvraag op te nemen, maar door het gekozen puntensysteem in de concept regeling voelen we ons genoodzaakt onze aanpak ook te focussen op de particuliere voorraad. En dat zal ten koste gaan van de inzet op het meer gedifferentieerd maken van de woningvoorraad. Bovendien lijkt de regeling nu niet open te staan voor particuliere verhuurders. Die mogelijkheid zou er wel moeten zijn. We willen er ook op wijzen dat ISDE regeling die we inzetten voor isolatie van woningen een stapeling met andere subsidies niet toelaat. Hoe kijkt het Rijk aan tegen inzet van het Volkshuisvestingsfonds in combinatie met deze regeling om hetzelfde doel te bereiken?

We pleiten ervoor minder nadruk (in het puntensysteem) te leggen op de particuliere voorraad, maar de herstructureringsopgave leidend te laten zijn.

3. Belangrijke positie voor woningcorporaties in de regeling

De drie woningcorporaties Mitros, Portaal en Bo-ex zijn onze belangrijkste partners als het gaat om herstructurering in Overvecht. Zij investeren fors in de renovatie en verduurzaming van hun bezit in de komende jaren. De rol van corporaties lijkt in de regeling belangrijk gevonden te worden, maar de paradox is dat gebieden met veel corporatiebezit zoals Overvecht een inherent nadeel hebben door de lage score op aandeel particulier bezit (zie ook onder 7 puntensysteem). Juist sloop/nieuwbouw staat door de hoge inbrengwaardes en de grootte van de complexen financieel onder druk. Hier zou meer aandacht voor moeten zijn.

We pleiten voor een betere positie van corporaties en corporatiebezit in de regeling.

4. Het gasloos maken van woningen ook zien als verduurzaming

We vinden het goed dat de regeling verduurzaming stimuleert en dat op basis hiervan punten worden toegekend aan de initiatieven. Ook in Overvecht zijn we bezig met verduurzaming: Overvecht-Noord is onderdeel van de proeftuin aardgasvrije wijken. Het doel is woningen van zowel particulieren als corporaties van het (kook)gas af te halen voor 2030. De hoofddoelstellingen van het Volkshuisvestingsfonds lijken in lijn te liggen met wat we met een aardgasvrij Overvecht-Noord in 2030 willen bereiken, maar met het gasloos maken van woningen worden geen labelsprongen gemaakt. Dat betekent dus dat er volgens de concept regeling geen punten worden toegekend. Het aardgasvrij maken van woningen richt zich juist op een combinatie van zowel huurders als particuliere eigenaren en voor beide groepen is het doel de energielasten te verlagen.

We pleiten ervoor het gasloos maken van woningen te zien als verduurzaming zonder labelsprongen en ook hier punten aan toe te kennen in de beoordeling.

5. Baseer het puntensysteem meer op de opgave van het gebied

Het voorgestelde puntensysteem sluit in onze ogen onvoldoende aan bij de opgave die er is in de wijken. Onder punt 2 is al de te smalle focus op de particuliere voorraad benoemd. Meer particuliere woningen in de aanpak zou nu leiden tot hogere punten. Ook het principe van hoe lager de bijdrage per woning, hoe hoger de score, is tegenstrijdig met het principe om juist de slechtste woningen aan te pakken. Ook zouden we graag zien dat urgentie/noodzaak hoger scoort dan efficiency.

We pleiten ervoor het puntensysteem op te bouwen vanuit de opgave (urgentie) per gebied.

6. Ook bestaande budgetten inzetten als co-financiering

We vinden een percentage van 30% co-financiering redelijk. Het is echter niet altijd mogelijk om hiervoor nieuw geld vrij te maken. Wel zijn er bestaande budgetten en reeds gereserveerde middelen zowel bij de gemeente als bij woningcorporaties die we als co-financiering zouden kunnen inbrengen. Ook vragen we ons af hoe het Rijk aankijkt tegen een eigen bijdrage van particuliere eigenaren bij renovatie/verduurzaming. Merkt het Rijk dit ook aan als co-financiering en welke garantstelling vraagt het Rijk dan bij de aanvraag? Daarbij merken we wel op dat juist in deze wijken bewoners weinig eigen financieringsmogelijkheden hebben.

We pleiten ervoor ook bestaande budgetten van gemeente en partners in te mogen zetten als co-financiering.

7. Effecten inzichtelijk maken met de impactanalyse tool

Op verzoek van het Rijk hebben we met hulp van Ecorys in het kader van het programma leefbaarheid en veiligheid de kosten en baten van een extra inzet in Overvecht inzichtelijk gemaakt. Dit is een arbeidsintensief, maar ook nuttig proces geweest. Een aantal maatregelen dat in aanmerking komt voor financiering van het Volkshuisvestingsfonds is al opgenomen in de impact analyse tool. Voor de aanvraag kan deze aangepast worden naar het uiteindelijke programma dat gemaakt wordt. We zijn blij te horen dat het Rijk de regeling al wil aanpassen door niet een hele MKBA ter onderbouwing te vragen.

We pleiten ervoor deze impact analyse tool als basis in te zetten om de effecten van een aanpak te onderbouwen.

8. Maak het ook mogelijk om betere wijken onderdeel van een gebiedsaanpak te maken om waterbedeffecten te voorkomen

We zijn bij met de keuze voor een programmatische aanpak en met de ruimte om een gebied te kiezen dat niet gelijk is aan de wijkgrenzen. Voor Overvecht geldt dat de sleutel voor wijkverbetering juist in betere wijken ligt. We kunnen alleen naar een gedifferentieerde woningvoorraad in Overvecht als we in andere wijken extra sociaal programma bijbouwen om zo stadsbreed voldoende sociale huurwoningen te hebben. Wij werken in Utrecht daarvoor met uitruilprojecten. Hoe kijkt het Rijk aan tegen een ruimere gebiedsafbakening? Kunnen we bijvoorbeeld ook een project aan de andere kant van de stad onderdeel van de aanpak laten zijn? Of gaat het om een geografisch aan elkaar gelegen gebied? En mogen we ook andere kwetsbare wijken meenemen in de aanpak?

We pleiten ervoor ruimhartig met de gebiedsafbakening om te gaan en ook betere delen van de stad mee te nemen om zo ook de financiering voor uitruilprojecten mee te nemen, met als doel om Overvecht te verbeteren.

9. Sociale maatregelen in combinatie met fysieke maatregelen zijn essentieel

De integrale aanpak Samen voor Overvecht is de basis voor de verbetering van Overvecht. Sociale, economische, fysieke en veiligheidsmaatregelen versterken elkaar onderling. Daarbij werken we vanuit een bepaalde plek of gebied volgens het motto plek-kans-coalitie. Herstructurering is belangrijk, maar heeft alleen een echte kans van slagen als er tegelijk ook sociale maatregelen genomen worden. We hebben daarvoor een stevige organisatorische basis en samenwerking met onze partners.

We pleiten ervoor ook de financiering van sociale maatregelen die direct te koppelen zijn aan de fysieke maatregelen mogelijk te maken binnen het Volkshuisvestingsfonds.

Verder hebben we nog de volgende vragen die naar onze mening verduidelijkt zouden moeten worden in de regeling:

- Wat wordt verstaan onder de opstart van een project/programma binnen twee jaar? Welke definitief wordt daarvoor aangehouden? Planvoorbereiding vraagt tijd en zorgvuldigheid. Bij sloop-/nieuwbouw plannen daadwerkelijk buiten starten binnen twee jaar is onmogelijk.
- Hoe wordt een onrendabele top bij renovatie berekend? Verduurzaming zou zich in 30 jaar terug moeten verdienen, dus dan is er geen onrendabele top?
- Hoe vindt de monitoring van effecten van de maatregelen plaats?