

Uitgewoond?



Een onderzoek naar de huurontwikkeling in Utrecht 2011-2013



SP- fractie Utrecht Juni 2013

Uitgewoond?

Diverse maatregelen van opeenvolgende kabinetten zetten de positie van huurders en de sociale huisvesting zwaar onder druk. Ondanks de luidende noodklokken vanuit onder andere de bouwwereld, VNO-NCW, de corporaties en de Woonbond lijkt ook het kabinet Rutte 2 (PvdA-VVD) horende doof en gaat voort op de weg van verdere afbraak, met een extra belasting op sociale huursector. De zogeheten Verhuurderheffing.

De Utrechtse SP-fractie heeft onderzoek gedaan naar de gevolgen van die maatregelen. De conclusie: in Utrecht heeft zich in twee jaar tijd een dubbele huurexplosie voltrokken en een derde is in de maak. Alle redenen om niet alleen het verzet tegen dit kabinet op te voeren, maar ook om hier alles te doen wat in onze macht ligt om huren in Utrecht niet helemaal onmogelijk te maken.

In dit rapport 'Uitgewoond?' presenteert de SP de resultaten van ruim 2 jaar onderzoek naar de ontwikkeling van de huurprijzen in Utrecht en doet aanbevelingen om nieuwbouw, renovatie en onderhoud te stimuleren.

Juni 2013

Tim Schipper

Fractievoorzitter SP Utrecht

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Uitgewoond? | 2 |
| 1. Achtergrond | 4 |
| - Bouwen aan de stad | |
| - Belangrijkste observaties | |
| - Verhuurderheffing | |
| - Onderzoek | |
| 2. Overzichten gemeente Utrecht | 6 |
| - Uitsplitsing data | |
| - Utrecht: gemiddelde huurprijs per corporatie | |
| - Utrecht: huurontwikkeling kleine en grote woningen | |
| - Utrecht: de huurexplosie top 10 | |
| 3. Overvecht | 8 |
| - Overvecht: overzichten STUW-corporaties | |
| - Overvecht: overzichten 10-hoog complexen | |
| - Overvecht: 4-hoogcomplexen en eengezinswoningen | |
| 4. Seniorenwoningen | 10 |
| - Seniorenwoningen: overzicht duurste complexen | |
| - Seniorenwoningen: huurexplosie top 6 | |
| 5. Conclusies en verwachtingen | 13 |
| 6. De oplossingen van de SP | 15 |
| Nawoord en dank | 16 |

1. Achtergrond

Bouwen aan de stad

Op 27 november 2011 stemde de Utrechtse SP-fractie in met de nieuwe samenwerkingsafspraken tussen de gemeente en de woningbouwcorporaties "Bouwen aan de Stad". De belangrijkste daarvan waren:

- Bouw van 6000 nieuwe woningen, waarvan de bouw start in de periode tot 1-1-2016
- 7000 renovaties in de zelfde periode
- 18300 woningen worden energiezuiniger gemaakt
- Handhaven voldoende woningen in de kernvoorraad (tot € 555 per maand)¹

Tel daarbij op twee aangenomen amendementen van de SP, over het met voorrang aanpakken van de huizen met de slechtste energielabels en een maximale tijd van een jaar dat sociale huurwoningen te koop mogen staan. Voldoende reden voor de fractie om het jawoord te geven.

Tegelijk was er bij de SP gegronde scepsis over het realiteitsgehalte van de afspraken. De eerder afgesproken productieprogramma's uit "De Utrechtse Opgave" (DUO, 2001) en "Utrecht Vernieuwt"(2005) waren immers nog voor geen derde deel uitgevoerd, ook niet in een tijd dat het geld niet op leek te kunnen. Bij de nieuwbouw zou de focus komen te liggen bij de categorie tussen de kernvoorraad en de huurtoeslaggrens, want dat zou de doorstroming bevorderen. Als er meer betere en duurdere woningen zijn, zullen mensen die in een goedkoper huis zitten daarheen trekken, was de theorie.

Intussen ging de kredietcrisis voort en kwamen de corporaties Mitros en Portaal in de problemen vanwege hun aandelenportefeuille. Zij kondigden aan gebruik te gaan maken van de zogeheten 'schaarstepunten'² en pasten huurharmonisatie³ toe bij vrijkomende woningen.

De SP voorspelde een huurexplosie⁴ en het stilvallen van de doorstroming als gevolg hiervan. Toenmalig wethouder Bosch (PvdA) was optimistisch over de haalbaarheid en de inzet van de corporaties. Die bleven tenslotte ook miljoenen pompen in de Krachtwijknaanpak⁵. Hij lapte er zelf nog eens € 4 miljoen per jaar bij. Verreweg de meeste sociale huurwoningen staan in de deze wijken Overvecht, Kanaleneiland, Zuilen, Ondiep, maar ook inmiddels ex-krachtwijk Hoograven.

We waren er niet gerust op en besloten de huurontwikkeling in Utrecht over langere tijd te gaan volgen. Als bron namen we WoningNet, waar alle aangeboden sociale huurwoningen op worden gepubliceerd. In totaal brachten we 5302 woningen in kaart, met naast de huurprijs gegevens over woningtype, aantal kamers, oppervlakte, energielabel, wijze van verwarming, bouwjaar, renovatiejaar.

In dit onderzoek presenteren we de belangrijkste uitkomsten. De wijk Overvecht en de seniorencomplexen zijn er speciaal in uitgelicht. Overvecht, omdat die wijk kenmerkend is voor de sociale huur in de stad. Ook is er speciale aandacht voor de seniorencomplexen, vanwege de scherp stijgende huren in die categorie.

¹ Grens 2011. 2013: € 574,35

² Ook wel 'Donnerpunten' genoemd, naar minister Donner. In gebieden met een tekort aan woningen kunnen maximaal 25 punten per vrijkomende woning extra worden toegekend op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Eén punt is € 4,70

³ Het optrekken van de huur richting 100% maximaal redelijk bij mutaties. De corporaties hanteerden voorheen rond de 70%

⁴ <http://utrecht.sp.nl/weblog/2011/05/05/sp-utrecht-trek-samen-op-tegen-donner/>

⁵ Per jaar € 6 miljoen sociale maatregelen en € 9 miljoen fysiek. Bron: [commissiebrief](#) 28 juni 2011

Belangrijkste observaties

- De gemiddelde prijs waarvoor woningen in Utrecht werden aangeboden steeg van € 476,44 naar € 578,62 in de periode 1-1-2011 tot mei 2013. Een stijging van 21,45%
- De huurstijging in krachtwijk Overvecht ligt met 24,75% ruim boven het stedelijk gemiddelde
- Kleinere woningen stegen harder in prijs dan grote woningen
- Seniorenwoningen kennen een relatief hoge huurstijging
- Vrijkomende eengezinswoningen worden nauwelijks aangeboden, maar in de verkoop gezet
- Bo-Ex en SSH hebben een 'succesvolle' inhaalrace gepleegd en hebben Mitros in 2013 afgelost als duurste sociale verhuurder. Portaal komt eraan in 2013, met het hoogste stijgingspercentage t.o.v. 2012
- De relatieve bescheidenheid van Groenwest (+ 13,9 %) haalt het gemiddelde nog naar beneden

Verhuurderheffing

Het kabinet Rutte 2 (PvdA-VVD) legt de woningbouwcorporaties een extra belasting op van € 1,75 miljard per jaar (Verhuurderheffing). Door deze maatregel worden ze "bijkantoren van de belastingdienst", zoals directeur Klinkenberg van de Utrechtse corporatie Bo-Ex het treffend uitdrukte. Van elk jaar moeten ze twee maanden huuropbrengsten rechtstreeks doorsluizen naar de schatkist. Omgerekend gaat het om zo'n € 60 per huurwoning per maand. In ruil daarvoor mogen de corporaties de huren extra verhogen, tot 6,5% per jaar. Feitelijk gaat het hier om een verhoging van de OZB, een belasting op waarde van woningen, maar dan onder een andere naam. Die wordt hier exclusief neergelegd bij eigenaren van huurwoningen en vervolgens bij de huurder. De investeringsmogelijkheden van de corporaties waren al scherp afgenomen en worden hiermee verder uitgehold. Nieuwbouw, groot onderhoud en renovatie komen onder druk te staan. De werkgelegenheid in de bouw holt verder achteruit.

Onderzoek

De verhuurderheffing – ook wel 'Blokbelasting', naar minister Blok van Wonen - en de huurverhoging die daarvan het gevolg is komen bovenop wat er de afgelopen jaren al is gebeurd. De Utrechtse SP-fractie heeft vanaf 1-1-2011 alle op Woningnet⁶ aangeboden corporatiehuizen bijgehouden op buurt, huurprijs, aantal kamers, oppervlakte en energielabel.

De uitkomsten van ons onderzoek zijn schokkend en tegelijkertijd niet verbazend. SP-fractievoorzitter Tim Schipper voorspelde het al tijdens het debat over de afspraken tussen gemeente en corporaties in 2011: "Het kabinet geeft verhuurders de mogelijkheid de huren met 120 euro per maand op te trekken. De corporaties verhogen de huren met 10-20% na verhuizingen... Als er ooit een reden is geweest om als huurder te blijven zitten waar je zit, dan nu wel. Als je beweegt, betaal je meteen de hoofdprijs... De doorstroming stageert, starters staan in de kou en zijn aangewezen op de koopmarkt, de vrije sector of huisjesmelkers. Dit alles komt bovenop een stapeling van andere maatregelen die de lage- en middeninkomens al hard treffen."

⁶ <http://www.woningnetregioutrecht.nl/>

2. Overzichten gemeente Utrecht

Uitsplitsing data

De 5302 data die de SP vanaf 2011-mei 2013 verzamelde, hebben de onderstaande verdeling over de aanbieders:

| Aanbieder | Aantal 2011 | Aantal 2012 | Aantal 2013 ⁷ |
|-------------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| STUW⁸ | | | |
| Mitros | 729 | 822 | 631 |
| Portaal | 522 | 639 | 215 |
| Bo-Ex | 383 | 522 | 224 |
| SSH | 65 | 80 | 33 |
| Groenwest | 80 | 77 | 20 |
| Niet-STUW | | | |
| Axxion Continu | 22 | 22 | 10 |
| Aveant/Habeon | 9 | 15 | 11 |
| SHBU | 19 | 15 | 5 |
| Vestia | 11 | 15 | 11 |
| Woonzorg NL | 26 | 30 | 15 |
| Overige | 11 | 10 | 3 |
| | 1877 | 2247 | 1178 |

Utrecht: Gemiddelde huurprijs per corporatie

In onderstaande tabel de gemiddelde huurprijs waartegen de verhuurders de woningen aanboden op Woningnet, de percentuele stijging per jaar en de totale percentuele stijging tussen begin 2011- mei 2013

| | 2011 | 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | 2013 | % stijging 2013 t.o.v. 2012 | % stijging 2013 t.o.v. 2011 |
|-------------------------------|--------|--------|------------------------------|--------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Mitros | 506,57 | 553,60 | 9,3 % | 588,21 | 6,3 % | 16,1 % |
| Portaal | 441,48 | 477,48 | 8,2 % | 540,76 | 13,3 % | 22,5 % |
| Bo-Ex | 464,18 | 530,68 | 14,3 % | 599,14 | 12,9 % | 29,1 % |
| SSH | 478,77 | 582,32 | 21,6 % | 589,14 | 1,1 % | 23,1 % |
| Groenwest | 445,95 | 470,03 | 5,4 % | 508,02 | 8,1 % | 13,9 % |
| Alle (incl. Niet- Stuw) | 476,44 | 523,72 | 9,92 % | 578,62 | 10,48 % | 21,45 % |

Grote en kleine woningen: naar vloeroppervlak (voorbeeld Overvecht)

In de volgende tabel is te zien dat woningen met een vloeroppervlak < 50 m2 sterk in prijs zijn verhoogd, maar ook de grotere woningen maakten een huurexploratie door van ruim 18 %. Dat kleinere woningen harder stijgen is niet vreemd, want in dat segment zat de meeste 'ruimte'. Voor huurverhoging dan.

| | 2011 | 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | 2013 | % stijging t.o.v. 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | aantal 2011 | aantal 2012 | aantal 2013 |
|---------|----------|----------|------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| < 50 m2 | € 374,27 | € 460,16 | + 22,95 % | € 487,82 | + 6,01 % | + 30,34 % | 132 | 154 | 58 |
| > 50 m2 | € 514,23 | € 544,12 | + 5,81 % | € 606,92 | + 11,54 % | + 18,03 % | 287 | 330 | 310 |

⁷ Tot 1-5-2013

⁸ Stichting Utrechtse Woningcorporaties <http://www.stuw.nl/>

De huurexplosie top 10

Regelmatig worden huizen meer dan één keer aangeboden op Woningnet. Dat kan diverse oorzaken hebben, zoals fouten in de eerste aanbieding, of gebrek aan reacties. Ook komen sommige woningen na korte tijd alweer vrij en worden dan opnieuw aangeboden. Uit de laatstgenoemde categorie valt bij uitstek af te leiden wat het effect van Donnerpunten en huurharmonisatie is. Zonder verder commentaar hieronder de huurexplosie top 10. De cijfers spreken voor zich. Zonder uitzondering zijn het kleinere woningen die de grootste klappers maken.

| ADRES | WIJK | AANTAL KAMERS | KALE HUUR | KALE HUUR | KALE HUUR | STIJGING | CORPO- RATIE |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|----------|-----------------|
| | | | 2011 | 2012 | 2013 | 2012/13 | |
| Roelantdreef 188 | Taagdreef- Zamenhofdreef | 1 | € 327,47 | € 517,89 | | 58,15% | Mitros |
| Burgjeslaan 27 | Ondiep-2e Daalsebuurt | 2 | € 329,93 | € 492,71 | | 49,34% | Mitros |
| Dorbeendreef 91 | Taagdreef- Zamenhofdreef | 1 | € 258,84 | | € 386,13 | 49,18% | Portaal |
| Rooseveltlaan 613 | Kanaleneiland | 2 | € 362,85 | | € 532,99 | 46,89% | Mitros |
| Terschelling 254 | Lunetten | 2 | € 373,43 | € 543,07 | | 45,42% | Mitros |
| Vulcanusdreef 141,199, 303 | Wolgadreef-Neckardreef | 2 | € 349,59 | € 507,81 | | 45,26% | Mitros |
| Bangkokdreef 147 | Zambesidreef-Tigrisdreef | 2 | € 325,96 | | € 462,66 | 41,94% | Portaal |
| Maasstraat 14 | Rivierenwijk-Dichterswijk | 2 | € 381,05 | € 536,14 | | 40,70% | Bo-ex |
| St. Janshovenstraat 170 | Wittevrouwen- Zeeheldenbuurt | 3 | € 484,37 | | € 681,02 | 40,60% | Bo-ex |
| Lodewijk Napoleonplantsoen 92 | Abstede-Gansstraat | 2 | € 340,74 | € 477,62 | | 40,17% | Mitros |

3. Overvecht

Overvecht staat bekend als de flatwijk van Utrecht. Alle verschijningsvormen van appartementencomplexen zijn daar aanwezig, naast toch ook de nodige eengezinswoningen. In Overvecht is een flink aantal complexen onderdeel van de opeenvolgende woningbouwafspraken tussen de corporaties en de gemeente en de Krachtwijkenaanpak. Er is zowel oudbouw als nieuwbouw. En het is een grote wijk. Overvecht is daarom representatief voor de huurprijsontwikkeling in de sociale sector.

Overvecht: overzicht corporaties

STUW-Corporaties Bo-ex, Mitros, Portaal en SSH: gemiddelden samen

| | 2011 | 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | 2013 | % stijging t.o.v. 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | aantal 2011 | aantal 2012 | aantal 2013 |
|-----------|----------|----------|------------------------------|-----------|---------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Overvecht | € 471,47 | € 517,40 | + 9,74 % | € 588, 15 | + 13,67 % | + 24,75 % ⁹ | 435 | 484 | 368 |

- Overvecht lag in 2011 en in 2012 net iets onder het stedelijk gemiddelde. Dank zij een grotere huurprijsstijging in 2013 is de wijk inmiddels opgetrokken tot boven het stedelijk niveau. Dit laatste is voor een deel te verklaren uit het aanbod van een groot aantal dure woningen in de nieuwbouwcomplexen Mariakwartier, Bruidsdreef en De Warande (ruim 200 woningen tussen € 591 en € 663). Het betreft hier wel relatief grote woningen.

- De woningen in complexen Bruidsdreef en Mariakwartier (beide Mitros) zijn aangeboden in 2012, maar worden opgeleverd in 2013. Deze woningen + huurprijzen zijn daarom meegeteld voor 2013.

NB: In het Mariakwartier zouden de oude bewoners van het gesloopte complex Maria van Hongarijdreef met voorrang terug kunnen keren.

- Er is voor deze complexen geen vergelijkingsmateriaal voorhanden voor wat betreft huurharmonisatie (eerder gevraagde huurprijzen).

Overvecht per corporatie: gemiddelden

| | 2011 | 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | 2013 | % stijging t.o.v. 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | aantal 2011 | aantal 2012 | aantal 2013 |
|---------|----------|----------|---------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Bo-ex | € 486,58 | € 537,65 | + 10,50 % | € 578,92 | + 7,68 % | + 18,98 % | 88 | 72 | 19 |
| Mitros | € 499,59 | € 557,31 | + 11,55 % | € 605,62 | + 8,67 % | + 21,22 % | 176 | 212 | 274 |
| Portaal | € 426,60 | € 464,56 | + 8,9 % | € 520,91 | + 12,13 % | + 22,11 % | 155 | 196 | 71 |
| SSH* | € 514,39 | € 627,40 | + 21,97 % | € 628,70 | + 0,21 % | + 22,22 % | 16 | 4 | 4 |

*SSH beheert één jongerencomplex aan de Victoria Regiadreef. Het betreft eenkamerwoningen variërend van 41 t/m 57 m2 vloeroppervlak. Aanbod in 2012 en 2013 is klein, maar de minimum huurprijs is overal ongeacht oppervlakte € 618,59 (beide jaren) tegenover € 481,63 in 2011. 41 t/m 57 m2 vloeroppervlak.

⁹ Overall gemiddelde ligt hoger dan gemiddelden per corporatie. Dit is te verklaren uit het aantal gemiddeld duurdere woningen dat is aangeboden

10-HOOG-complexen

Bo-ex

| | 2011 | 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | 2013 | % stijging t.o.v. 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | aantal 2011 | aantal 2012 | aantal 2013 |
|--|----------|----------|---------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Gambiadreef, Hanoidreef, Ivoordreef, Kwangodreef, Zebradreef | € 459,26 | € 554,44 | + 20,72 % | € 570,20 | + 2,84 % | + 24,16 % | 35 | 22 | 7 |

Mitros

| | 2011 | 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | 2013 | % stijging t.o.v. 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | aantal 2011 | aantal 2012 | aantal 2013 |
|---|----------|----------|---------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| ACA-dreven Apollodreef, Atlasdreef, Centaurusdreef | € 520,28 | € 511,97 | - 1,6 % | € 481,44* | - 5,96 %* | - 7,47 %* | 30 | 24 | 4 |
| Falklanddreef, Montevideodreef, Patagoniedreef | € 494,03 | € 558,04 | + 12,96 % | € 586,82 | + 5,06 % | + 18,67 % | 13 | 31 | 4 |
| Leefstijl Cleopatradreef, Jeanne d'Arcdreef, Schooneggendreef, Stroyenborchdreef | € 494,73 | € 563,94 | + 17,3 % | € 580,28 | + 2,9 % | + 14,5 % | 36 | 44 | 14 |

* ACA-dreven: Twijfel over de juistheid van de gegevens. Buurtonderzoek van de SP in maart 2013 leverde op dat mensen die kort geleden zijn inverhuisd een hogere prijs betalen voor een identieke woning als de langer zittende bewoners.

Portaal

| | 2011 | 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | 2013 | % stijging t.o.v. 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | aantal 2011 | aantal 2012 | aantal 2013 |
|---|----------|----------|---------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Bangkokdreef, Ibisdreef, Nigerdreef, Yokohamadreef | € 419,29 | € 458,69 | + 9,4 % | € 500,10 | + 9,03 % | + 19,27 % | 45 | 38 | 11 |

THEMA-dreven¹⁰: Mitros en Portaal

| | 2011 | 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | 2013 | % stijging t.o.v. 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | aantal 2011 | aantal 2012 | aantal 2013 |
|---------------|----------|----------|---------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| THEMA-Mitros | € 479,10 | € 561,89 | + 17,28 % | € 591,83 | + 5,33 % | + 23,53 % | 20 | 31 | 7 |
| THEMA-Portaal | € 462,32 | € 462,29 | - 0 % | € 521,74 | + 12,86 % | + 12,85 % | 9 | 24 | 7 |

Het THEMA-complex stond jarenlang op de rol voor sloop, later omgezet naar renovatie. Mitros heeft dit inmiddels uitgesteld tot na 2016. Uitstel op uitstel betekent echter geen uitstel van huurverhoging. Renovatie door Portaal gaat vooralsnog door.

¹⁰ Tigrisdreef, Haifadreef, St. Eustatiusdreef, St. Maartendreef, Ankaradreef

4-HOOGFLATS

Divers aanbod over de hele wijk en van verschillende corporaties. Diversiteit ook qua vloeroppervlakte en qua huurprijs, maar voor dit type woningen gaat de huurstijging gelijk op met de 10-hoogcomplexen.

Voorbeeld: een flat van 67 m2 aan de PEN-dreven¹¹ kostte in 2011: € 480,43. In 2012 en 2013 € 561,98 = +16,97%

Eengezinswoningen

| | 2011 | 2012 | % stijging t.o.v 2011 | 2013 | % stijging t.o.v. 2012 | % stijging t.o.v. 2011 | aantal 2011 | aantal 2012 | aantal 2013 |
|-----|----------|----------|--------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| EGZ | € 584,42 | € 574,08 | - 1,77 % | € 606,47 | + 5,64 % | + 3,77 % | 28 | 15 | 6 |

Gemiddelde woonoppervlakte ligt rond de 67 m2. Nauwelijks aanbod, want verreweg de meeste vrijkomende eengezinswoningen gaan de verkoop in. De huurprijs kent slechts een geringe stijging, maar was in 2011 dan ook al relatief hoog.

¹¹ Petersdreef, Elbedreef, Neckardreef

4. Seniorenwoningen

Als ouderen hun (te) grote huis inwisselen voor een kleinere seniorenwoning en/of serviceflat, dan bevordert dat de doorstroming. Er is in Utrecht een tekort aan grotere woningen en zo kan je daar iets aan doen. De corporaties hebben speciale 'verhuisadviseurs' in dienst om ouderen hierin te begeleiden. Sinds het raadsdebat over de herziening van de woonruimteverdeling in maart 2013 is er ook bij de gemeente weer een.

Een logische gedachte, maar werkt het ook? Wat heeft de verhuisadviseur de senioren te bieden? De corporaties tonen zich niet bereid om voor deze groep de huren te matigen. Als ouderen verhuizen, dan krijgen ze eveneens te maken met de schaarstepunten en harmonisatie. Hieronder enkele cijfers, waaruit blijkt dat het blijft bij een vrome gedachte.

Senioren: duurste complexen

| Adres | Wijk | Kmrs | Type | Opp | | Netto | Totaal | Bouwjr | Corp |
|-----------------------------|---------------------------|------|---------|-----------|-----|----------|----------|---------------------|-------------|
| Werradreef (WARANDE) | Wolgadreef-Neckardreef | 3k | flat | | max | € 663,00 | € 737,00 | 2012 | Mitros |
| Werradreef | | 2k | flat | 65 m2 | | € 635,00 | € 709,00 | 2012 | Mitros |
| Werradreef | | 2k | flat | | | € 628,00 | € 688,00 | 2012 | Mitros |
| Werradreef | | 2k | flat | 60 m2 | min | € 600,00 | € 660,00 | 2012 | Mitros |
| Lomanlaan (HOF v TRANSWIJK) | Transwijk | 3k | flat | 97-102 m2 | max | | € 705,34 | 2012 | Bo-ex |
| Lomanlaan | | 3k | flat | 85-89 m2 | | | € 685,34 | 2012 | Bo-ex |
| Lomanlaan | | 2k | flat | 70-77 m2 | min | | € 665,34 | 2012 | Bo-ex |
| Steven Butendieplein | Oudwijk | 3k | beneden | 72 m2 | max | € 664,93 | € 713,04 | 1989 | Bo-ex |
| Steven Butendieplein | | 3k | flat | | min | € 557,22 | € 601,45 | 1989 | Bo-ex |
| Kruisstraat | Oudwijk | 3k | beneden | 57 m2 | max | € 664,93 | € 713,03 | 1989 | Bo-ex |
| Kruisstraat | | 3k | flat | | min | € 537,85 | € 587,39 | 1989 | Bo-ex |
| Texel | Lunetten | 3k | flat | | max | € 664,66 | € 701,20 | 1990 | Mitros |
| Texel | | 3k | flat | | min | € 643,01 | € 675,15 | 1990 | Mitros |
| Vlisthof | Rivierenwijk-Dichterswijk | 4k | flat | 76 m2 | max | € 664,40 | € 683,28 | 1992 | Vestia |
| Vlisthof | | 2k | flat | | min | € 556,51 | € 575,39 | 1992 | Vestia |
| Costa Ricadreef | Amazonedrf | 2k | flat | | max | € 663,03 | € 815,90 | 1973 | Woonzorg NL |
| Costa Ricadreef | | 2k | flat | | min | € 483,98 | € 609,92 | 1973 | Woonzorg NL |
| Eisenhowerlaan | Kanaleneiland | 2k | flat | 75 m2 | max | € 662,98 | € 819,63 | 1988 | Vestia |
| Eisenhowerlaan | | 2k | flat | | min | € 562,46 | € 750,64 | *1988 ¹² | Vestia |
| Jo Wuthrichlaan | Transwijk | 3k | flat | 58 m2 | max | € 661,57 | € 682,99 | 2003 | Bo-ex |
| Jo Wuthrichlaan | | 3k | flat | | min | € 629,63 | € 651,05 | 2003 | Bo-ex |
| De Wadden | Lunetten | 3k | flat | | max | € 659,37 | € 691,51 | 1990 | Mitros |
| De Wadden | | 3k | flat | | min | € 643,01 | € 675,15 | 1990 | Mitros |
| Ornsteinsingel | Voordorp | 3k | flat | 55 m2 | max | € 655,27 | € 682,03 | 1989 | Vestia |
| Ornsteinsingel | | 3k | flat | | min | € 558,02 | € 584,69 | 1989 | Vestia |

¹² Renovatiejaar

Senioren: huurexplosie top 6

De onderstaande woningen werden zowel in 2011 als in 2012 aangeboden.

| Adres | Wijk | Type/etage | Woningnet | Prijs | Stijging | Bouwjnr/*ren | Corp |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------|----------|---------------|--------------|-------------|
| Vulcanusdreef 199 | Wolgadreef-Neckardreef | 2k flat, 3 ^e | 2012-mei | € 507,81 | 45,26% | *2006 | Mitros |
| | | | 2011-sep | € 349,59 | | 1965 | |
| Saffierlaan 754 | Oud Hoograven-Tolsteeg | 2k flat, 5 ^e | 2012-jun | € 442,50 | 37,39% | *1993 | Portaal |
| | | | 2011-feb | € 322,08 | | *1993 | |
| Eisenhowerlaan 126 | Kanaleneiland | 2k flat, 7 ^e | 2012-dec | € 614,66 | 27,31% | 1988 | Vestia |
| | | | 2011-feb | € 482,78 | | 1989 | |
| Kruisstraat 82 | Oudwijk-B-Wittevrouwen | 3k flat, 2 ^e | 2012-okt | € 664,66 | 21,45% | 1989 | Bo-ex |
| | | | 2011-mei | € 547,28 | | 1989 | |
| Costa Ricadreef 71 | Amazonedreef | 2k flat, 4 ^e | 2012-sep | € 612,52 | 18,74% | 1973 | Woonzorg NL |
| | | | 2011-mei | € 515,85 | | 1973 | |
| Oranje Nassaulaan 222 | Nieuw Hoograven-Bokkenbuurt | 3k flat, BG | 2012-mei | € 539,18 | 17,18% | 1995 | Portaal |
| | | | 2011-jun | € 460,12 | | | |

De uitschieter op de Vulcanusdreef is geen incident voor dat complex uit 1965. De gemiddelde huurstijging daar bedroeg tussen begin 2011 en mei 2013 liefst 42,24%. De woonoppervlakte varieert tussen 35-44 m². Vrijwel alle woningen hebben energielabel E. Eén woning (nr 375) heeft energielabel G en één woning (nr 295) heeft energielabel D.

Reactie van een bewoner van Hoograven: "Eigenlijk voelden we er wel voor om kleiner te gaan wonen, maar al gauw bleek dat me dat bijna 200 euro per maand meer ging kosten. Ik ze gevraagd of ze gek geworden waren."

5. Conclusies en verwachtingen

Verhuurderheffing: de derde huurexplosie

Na de dubbele klapper die nieuwe huurders vanaf 2011 voor hun kiezen hebben gekregen is door minister Blok de derde huurexplosie in gang gezet. Op de website van de SP¹³ kunnen huurders berekenen wat ze per jaar van de PvdA en VVD via de huur aan extra belasting moeten betalen door de verhuurderheffing en hoe de huur zich de komende jaren ontwikkelt. Let wel: de corporaties mogen deze huurverhogingen doorvoeren zonder dat hier extra onderhoud, woningverbetering of energiemaatregelen tegenover staan. Enkele rekenvoorbeelden van de 'Blokbelasting' in onderstaande tabel.

| Inkomen / jaar | Huidige huur per maand | Huur over 1 jaar | Huur over 3 jaar | Huur over 5 jaar | Blokbelasting betaald na 5 jaar |
|---------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------------|
| 21025 ¹⁴ | 578 ¹⁵ | 601 | 650 | 703 | 1700 |
| | 681 ¹⁶ | 708 | 766 | 828 | 2004 |
| 28550 ¹⁷ | 578 | 601 | 650 | 703 | 1700 |
| | 681 | 708 | 766 | 828 | 2004 |
| 34000 ¹⁸ | 578 | 604 | 659 | 720 | 2283 |
| | 681 | 711 | 777 | 848 | 2689 |
| 44000 ¹⁹ | 578 | 615 | 698 | 791 | 4688 |
| | 681 | 725 | 822 | 933 | 5524 |

Huurders en woningzoekenden de dupe

De huurder betaalt de prijs, in de vorm van scherp stijgende huren voor veelal slecht geïsoleerde huizen met achterstallig onderhoud. In Utrecht is voor een aantal complexen in Kanaleneiland, Overvecht en Zuilen, die eerst jarenlang op de slooplijst hebben gestaan, groot onderhoud of renovatie tot nader order uitgesteld. Eerst rijp voor de sloop, nu goed genoeg voor een huurverhoging van minimaal 4% per jaar. In andere steden is eenzelfde beeld te zien. Door het stilvallen van de nieuwbouw krijgen starters op de woningmarkt nog minder kans.

De cijfers uit Overvecht zijn exemplarisch voor de vele gevolgen van de crisis en kabinetsmaatregelen. De wijk kent het hoogste percentage werklozen en mensen in de bijstand, het hoogste percentage onveiligheidsgevoelens, het laagste algemeen buurtoordeel²⁰. De huurexplosie in 2011 en 2012 raakte nog slechts de nieuwe huurders, maar de generieke huurverhoging als gevolg van de verhuurderheffing raakt alle huurders. Nieuwe huurders zullen bovendien vrijwel zonder uitzondering horen tot de groep met de laagste inkomens, omdat er weinig of geen instroom meer wordt toegestaan met verzamelinkomens²¹ boven modaal.

De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat de wijkcijfers nog verder zullen verslechteren. Dat geldt overigens voor alle wijken met een hoog percentage sociale huurwoningen. Die zitten op slot voor mensen met middeninkomens. De zittende huurders met inkomens boven modaal worden 'beloond' met huurstijgingen van 4,5% of 6,5%, als de verhuurderheffing onverkort doorgaat. De laagste inkomens krijgen te maken met een jaarlijkse huurverhoging van 4%, die slechts zeer ten dele wordt gecompenseerd door huurtoeslag. In ieder geval worden zij voor een steeds groter deel van hun netto besteedbaar inkomen afhankelijk van toeslagen, die zowel lokaal als landelijk onder druk staan.

¹³ <http://www.sp.nl/huren/>

¹⁴ Huurtoeslaggrens alleenstaanden tussen 23-65 jaar: hierboven geen huurtoeslag

¹⁵ Gemiddelde huurprijs Utrecht per mei 2013

¹⁶ Liberalisatiegrens 2013

¹⁷ Huurtoeslaggrens meerpersoonshuishoudens 23-65 jaar: hierboven geen huurtoeslag

¹⁸ Net boven modaal: jaarlijkse huurstijging 4,5%

¹⁹ Net boven de grens maximale huurverhoging: jaarlijks 6,5%

²⁰ Bron: Wijkwijzer 2013

²¹ Het inkomen van alle gezinsleden opgeteld, dus ook dat van thuiswonende kinderen of inwonende ouders met AOW

PvdA

Het is onbegrijpelijk dat de PvdA bij het kruisje heeft getekend voor dit huurbeleid. Zeker als je bedenkt dat de Krachtwijkenaanpak uit de hoge hoed kwam van voormalig PvdA-minister Vogelaar²². De vele miljoenen die juist in de naoorlogse wijken als Overvecht zijn gepompt zijn op deze manier je reinste verspilling geweest.

Inmiddels zijn tal van nieuwbouw- en renovatieprojecten geschrapt of op de lange baan geschoven. En vooral in die complexen die heel lang op de slooplijst hebben gestaan en derhalve flink achterstallig onderhoud kennen.

College van B&W Utrecht

Het Utrechtse college van B&W heeft, in samenwerking met de overige G4 gemeentes en de top 3 krimpregio's, het kabinet verzocht om binnen de verhuurderheffing aftrek te geven aan corporaties die wel investeren in sloop, nieuwbouw, renovatie en energiebesparende maatregelen²³. De verhuurderheffing zelf - een lastenverzwaring exclusief voor eigenaren van huurwoningen - wordt niet ter discussie gesteld.

²² Thans voorzitter van de raad van commissarissen van Mitros

²³ Commissiebrief 28 april 2013: <http://www.utrecht.nl/smartsite.dws?id=236070&GID=387126&commnr=17013>

6. De oplossingen van de SP

De SP vindt de maatregelen van het kabinet oliedom. De greep in de kas bij de corporaties wordt afgewenteld op de huurders. Maak in plaats daarvan van de verhuurderheffing een investeringsverplichting. Voor die 1,75 miljard kunnen de corporaties het vier- tot vijfvoudige investeren. Dat schept werk, verlicht de woningnood, zorgt voor energiebesparing, levert koopkracht op en met de opbrengsten uit BTW en belastingafdracht bereik je hetzelfde doel: het terugdringen van het begrotingstekort.²⁴ Dat vindt de SP niet alleen. Ook de aannemerswereld, werkgeversorganisatie VNO-NCW, de Woonbond en de koepel van woningcorporaties Aedes zitten op deze lijn. De huren mogen – net als voorheen – met maximaal de inflatie stijgen, wat de SP betreft.

Vooralsnog lijkt het er echter op dat het kabinet gewoon doorgaat met spookrijden en de verhuurderheffing koste wat het kost door wil zetten.

Wat doet de SP in Utrecht?

De reactie van het college gaat de Utrechtse SP-fractie lang niet ver genoeg. In plaats van mee te veren met het kabinet zou stevig verzet meer op zijn plaats zijn, want de verhuurderheffing is de bijl aan de wortel van de sociale huisvesting en de dood in de pot voor de huurders in de stad. En, als het landelijk niet lukt de Blokbelasting van tafel te krijgen, dan moeten we lokaal doen wat we kunnen om de gevolgen van het beleid te verzachten.

- In 2013 gaat de SP voorstellen doen om samen met de Provincie en de corporaties alles op alles te zetten om eerder geplande renovaties toch door te laten gaan en nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen nieuw leven in te blazen. Er is behoefte aan meer huur en minder koop, minder duur en meer goedkoop. Hiervoor moeten alle beschikbare middelen uit de kast worden gehaald, waaronder de resterende gelden die eerder werden gereserveerd voor het aanjagen van de koopmarkt en de resterende potten voor de Krachtwijken.

- Ook werkt de SP-fractie aan een voorstel om de verhuurderheffing op lokaal niveau deels te compenseren. Deze extra belasting op de waarde van woningen wordt door het kabinet exclusief neergelegd bij eigenaren van huurwoningen. Het is wel zo eerlijk om een stijging van de belasting op onroerend goed te verdelen onder huurders en kopers. Door aanpassingen aan de heffing van lokale belastingen is het mogelijk de huurders en eigenaren van verreweg de meeste koopwoningen te ontzien.

En verder?

- Al in 2009 riep de Utrechtse SP-fractievoorzitter Tim Schipper op tot extra investeringen in renovatie en energiebesparende maatregelen. Schept werk, scheelt energie en bevordert de koopkracht.

- Na vijf jaar doorbijten door de SP, was er in de gemeenteraad in 2009 eindelijk een meerderheid voor het instellen van een Huurteam²⁵, dat kamerbewoners ondersteunt in de strijd tegen huisjesmelkerij.

- In 2011 presenteerde de SP-fractie haar tegenbegroting²⁶ "Het sociale alternatief, een kwestie van kiezen", met een andere opzet voor de heffing van lokale belastingen, waardoor alle huurders en eigenaren van woningen tot € 350.000 erop vooruit zouden gaan.

- In 2011 nam de gemeenteraad 2 amendementen van de SP aan: bij energiebesparende maatregelen eerst de huizen met de slechtste energielabels aanpakken en een maximale periode van 1 jaar voor te koop aangeboden sociale huurwoningen.

²⁴ Zie http://www.sp.nl/wonen/nieuwsberichten/14375/130516-jansen_blok_schuldig_aan_huurexplisie_en_instorten_bouw.html

²⁵ <http://utrecht.sp.nl/weblog/2010/09/02/volharding-sp-beloond-utrechts-huurteam-van-start/> en <http://www.normalehuur.nl/2013/03/13/huurteam-utrecht-als-bliksemafleider/>

²⁶ <http://utrecht.sp.nl/weblog/wp-content/uploads/2011/11/SP-tegenbegroting-2012.pdf>

- In de raad en daarbuiten stelt de SP wantoestanden aan de kaak, bijvoorbeeld over Kanaleneiland Noord, de Oudegeinlaan in Hoograven, Tuinwijk en de Bomenbuurt in Ondiep²⁷.
- Sinds jaar en dag ondersteunt en adviseert de SP bewonersgroepen, bewonerscommissies en verenigingen. Het is nu harder nodig dan ooit dat huurders zich verenigen om fatsoenlijk onderhoud en energiebesparende maatregelen te krijgen voor de hoofdprijs die ze betalen. Bij voortdurend achterstallig onderhoud helpen we de bewoners bij hun gang naar de Huurcommissie of rechter.

Voor alle informatie over woonacties van de Utrechtse SP: zie <http://utrecht.sp.nl/weblog/categorie/wonen/>

Nawoord

Kanaleneiland

Kanaleneiland kent in veel opzichten dezelfde problemen als Overvecht. Toch is de wijk niet als afzonderlijk hoofdstuk in dit onderzoek opgenomen. Door een combinatie van diverse oorzaken zijn er in een (delen van) de wijk onvoldoende en/of onbetrouwbare data beschikbaar. Ter illustratie:

Kanaleneiland 'Noord Noord'²⁸ heeft enkele jaren achtereen geen huurverhoging gehad, in afwachting van sloop/renovatie, noch is er sprake geweest van huurharmonisatie of schaarstepunten. De fysieke ingrepen zijn inmiddels tot nader order uitgesteld. Per 1 juli 2013 is er weer een huurverhoging uitgeschreven, met uitzondering van de Pearsonlaan. Een onbekend aantal woningen is in tijdelijke verhuur uitgegeven. De SP heeft over Noord-Noord bij verschillende gelegenheden vragen gesteld in de raad, vanwege het slechte onderhoud van de woningen en de openbare ruimte (zie ook voorblad)

Toch zijn er in dit deel van de wijk opvallende huurverschillen op te tekenen bij vergelijkbare woningen.

2011, Pearsonlaan 87, 2 kamers, 34 m2, € 293,39

2013, Pearsonlaan 81, 2kamers, 32 m2, € 507,81

2012, Pearsonlaan 75, 3 kamers, 62 m2, € 446,53

2013, Pearsonlaan 92, 3 kamers, 65 m2, € 535,14

De complexen rondom de Stanleylaan zijn/worden gerenoveerd. Bij de weinige woningen die binnen de scope van dit onderzoek zijn aangeboden op Woningnet, zijn de huren niet verhoogd. Het aantal (15) dat in de periode 2011-heden op Woningnet voorkwam is sowieso te gering om enige conclusie aan te verbinden.

Dank!

De SP-fractie wil alle bewoners bedanken die ons hun vertrouwen geven en ons van zeer waardevolle informatie voorzien, zodat we in de gemeenteraad en daarbuiten met succes dingen voor elkaar kunnen krijgen. Ook gaat onze dank uit naar een aantal mensen van de gemeente, voor hun soepele medewerking om informatie boven tafel te krijgen.

Bewondering willen we uitspreken voor fractiemedewerkster Lies Schmidt, voor het monnikenwerk van het verzamelen, inkloppen en kwalificeren van alle data op Woningnet.

Ook na dit onderzoek blijft de SP de huurontwikkeling volgen.

²⁷ <http://utrecht.sp.nl/weblog/2012/10/03/portaal-maakt-werk-van-wonen/#more-16130>, <http://utrecht.sp.nl/weblog/2012/10/02/geen-sloop-dan-nu-onderhoud-kanaleneiland-noord/>, <http://utrecht.sp.nl/weblog/2013/04/22/zou-u-hier-kunnen-wonen/>, <http://utrecht.sp.nl/weblog/2010/09/08/spuugzat/>

²⁸ Het gebied omsloten door Van Heuven Goedhartlaan, Rooseveltlaan, Attleplantsoen en Trumanlaan