

Huurders **voor het** **Blok**

Een onderzoek naar de huurontwikkeling in Utrecht 2011-2015



SP- fractie Utrecht Mei 2015

Huurders voor het Blok

In juni 2013 presenteerde de SP Utrecht haar onderzoek '[Uitgewoond?](#)'¹, met daarin de gevolgen van twee jaar 'schaarstepunten' (Donnerpunten) en huurharmonisatie op de huurprijzen van vrijkomende sociale huurwoningen in Utrecht. De cijfers spraken voor zich: 21,5% huurstijging over de gehele stad. In Overvecht zelfs bijna 25%. Een dubbele huurexplosie.

In het Woonakkoord (2013) dat het PvdA-VVD kabinet Rutte II sloot met de 'constructieve oppositie' D66, ChristenUnie en SGP werd de Verhuurderheffing vastgelegd. Een belasting op het corporatiebezit, oplopend tot € 1,75 miljard per jaar. In Utrecht is dat ongeveer 20% van de huuropbrengsten van een woning.² We voorspelden een derde huurexplosie: de corporaties mochten de huren inkomensafhankelijk verhogen voor zittende huurders. Maar niet alleen dat. Om de Blokbelasting op te brengen verwachtten we dat verkoop, liberalisatie³ en het maximaal optrekken van huren na verhuizingen binnen de sociale sector een grote vlucht zouden nemen bij de corporaties. Hun investeringskracht werd verder aangetast, waardoor nieuwbouw-, onderhouds- en renovatieprojecten stil zouden vallen.

Hoe heeft dit uitgepakt? Uit onderzoek van het [Rigo](#)⁴ en kengetallen van de corporaties zelf bleek dat het aanbod van 'goedkopere' huurwoningen drastisch naar beneden was gegaan tot en met 2013. Een sterk toenemend aantal woningen wordt aangeboden met een huurprijs van boven de € 600⁵.

De SP is gewoon doorgegaan met het bijhouden van het gehele aanbod op Woningnet, waardoor we - vanaf 2011 – nu beschikken over bijna 10.000 data. Aan de vooravond van de nieuwe [Woonvisie](#) van de stad Utrecht en de daaruit op te stellen prestatieafspraken met de corporaties voor de komende jaren, presenteren we dit vervolgonderzoek 'Huurders voor het Blok', met daarin de ontwikkelingen tot en met april 2015.

Huur te Duur

In maart 2015 bood de SP het rapport '[Huur te duur](#)' aan bij het college. Uit de verhalen die we optekenden bij het deur-aan-deur-onderzoek werd duidelijk dat de woonlasten ook de zittende huurders tot aan de lippen staan. Dat zegt genoeg over nieuwkomers op de woningmarkt en verhuizers. Zij moeten in Utrecht gemiddeld bijna 30% meer aftikken (kale huur, zonder servicekosten) voor een sociale huurwoning dan in 2011. Die gemiddelde prijs steeg van € 476,44 (2011) naar € 618,13 (2015). Voor de STUW-corporaties⁶ is de gemiddelde stijging zelfs 30,5%, waarbij de relatief bescheiden stijging bij GroenWest nog een dempend effect heeft.

Uit 'Huur te Duur' (maart 2015):

"Ik kom erg moeilijk rond en moet bezuinigen op eten en drinken. Ik krijg er geregeld stress door. Ik leef als een scheefhuurder, maar dan andersom. Ik kom net niet in aanmerking voor huurtoeslag, de huur beslaat zo'n 70% van mijn totale inkomen."

¹ http://utrecht.sp.nl/sites/utrecht.sp.nl/files/2013/09/20130529-Uitgewoond_v3.pdf

² Bron: Actualisering Woonvisie Utrecht: <https://www.mijnbabs.nl/babsapi/publicdownload.aspx?site=utrecht&id=16105>

³ Uit de categorie sociale huur brengen naar de vrije sector: huurprijs > €710,68 (grens sociale huur 2015)

⁴ <https://prezi.com/vqihnavaloam/bundeling-presentatie-betaalbaarheid-in-utrechtse-sociale-huursector/>

⁵ 2013: 40,4%, 2014: 46,7%, 2015: 64,2% van het totale aanbod met een kale huurprijs boven de € 600

⁶ Mitros, Portaal, Bo-ex, SSH en GroenWest

Toekomstig kabinetsbeleid

Nieuwe kabinetsmaatregelen staan op stapel. Eén van de belangrijkste daarvan is het zogeheten ‘passend toewijzen’⁷. De Utrechtse corporaties verwachten daarvan opnieuw grote negatieve gevolgen voor hun investeringsvermogen. Het is op zich een loffelijk streven om mensen in een huis te laten wonen dat ze kunnen betalen, maar minister Blok levert er alleen geen goedkope woningen bij. Bijkomend gevolg is dat mensen met weinig geld in toenemende mate zijn aangewezen op de wijken waar deze ‘goedkope’ woningen staan: de Vogelaarwijken, waar de afgelopen 7 jaar miljoenen in zijn gepompt. Dat, plus de verwachte uitstroom van middeninkomens uit de sociale huur, zorgt voor toenemende inkomenssegregatie in de stad.

Voorraad sociale huurwoningen en scheefwonen

Een hardnekkige mythe is dat Utrecht veel te veel sociale huurwoningen heeft, waarin ook nog eens voor een flink deel goedkope scheefwoners zitten. Als je sec de door het kabinet gehanteerde grens van de doelgroep hanteert (bruto-inkomen € 34.911), gaat dat inderdaad om ruim een kwart in 2014. In de praktijk blijkt dat ook de groep tussen deze grens en € 38.000 feitelijk aangewezen is op de sociale voorraad, qua maandelijkse [huurlasten](#)⁸. Met dit gegeven in de hand blijkt dat er in Utrecht een tekort aan sociale huurwoningen is, oplopend tot 4.000 stuks in 2019. Wat schaars is, is duur. De cijfers over het aanbod in dit onderzoek spreken voor zich en leiden tot een scherp toenemende groep dure scheefwoners. Het biedt bovendien woekeraars en huisjesmelkers een groeiemarkt.

Alle reden dus om opnieuw de noodklok te luiden. De huurexplosie is een groot probleem voor een gestaag groeiend aantal mensen in onze stad van ‘kennis en cultuur’, draagt bij aan de tweedeling en daarmee ook het beroep dat wordt gedaan op het gemeentelijk armoedebeleid.

Uit ‘Huur te Duur’ (maart 2015):

“Als alleenstaande moeder met 1 inkomen zit ik iedere maand krap. Als er weer een verhoging komt weet ik niet hoe ik het moet betalen. Omdat ik werk krijg ik ook geen huurtoeslag of andere hulp. Het is overigens niet alleen huur die verhoogd wordt, maar ook bijvoorbeeld de zorgverzekering. Alles bij elkaar opgeteld leef je op water en brood.”

“Aangezien het betalen van huur, gas en licht voorrang heeft komen andere maandelijkse kosten in het gedrang. Dat moet ik dan weer recht trekken met geld dat dat niet voor bedoeld is, zoals de kinderbijslag.”⁹

⁷ Ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag moet een woning worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens < € 618,24 (2015)

⁸ http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/3.ruimtelijk-ontwikkeling/Wonen/Actualisatie_woonvisie/Pdf/Bijlagen_bij_Analyse_benodigde_sociale_huurwoningvoorraad.pdf

⁹ Quotes uit het rapport ‘Huur te Duur’: http://utrecht.sp.nl/sites/utrecht.sp.nl/files/20150317_rapport_onderzoek_huur-te-duur_sp_utrecht.pdf

Uitsplitsing data

De 9919 data die de SP van begin 2011 tot en met april 2015 verzamelde, hebben de volgende verdeling over de aanbieders:

Aanbieder	Aantal 2011	Aantal 2012	Aantal 2013	Aantal 2014	Aantal 2015 ¹⁰
STUW					
Mitros	729	822	1281	1031	264
Portaal	522	639	557	579	264
Bo-Ex	383	522	533	409	113
SSH	65	80	92	100	36
Groenwest	80	77	85	62	23
	1779	2140	2548	2181	700
Niet-STUW					
Jebber			48	87	
Ouderencorporaties ¹¹	87	97	114	83	16
Overige Aanbieders	11	10	9	8	1
	98	107	171	178	17
Totaal	1877	2247	2719	2359	717

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-april 2015.

Gemiddelde huurprijs	2011	2012	% stijging t.o.v. 2011	2013	% stijging 2013 t.o.v. 2012	2014	% stijging 2014 t.o.v. 2013	2015	% stijging 2015 t.o.v. 2014	% stijging 2011-2015
Mitros	506,57	553,60	9,3 %	588,21	6,3 %	602,09	2,41%	641,78	6,59%	26,69%
Portaal	441,48	477,48	8,2 %	540,76	13,3 %	588,06	6,31%	615,50	4,67%	39,42%
Bo-Ex	464,18	530,68	14,3 %	599,14	12,9 %	578,74	0,03%	594,29	2,69%	28,03%
SSH	478,77	582,32	21,6 %	589,14	1,1 %	617,99	3,06%	624,26	1,01%	30,39%
Groenwest	445,95	470,03	5,4 %	508,02	8,1 %	556,30	3,11%	520,30	-6,47%	16,67%
Totaal STUW	474,60	523,35	10,27%	577,17	10,28%	593,41	2,81%	619,31	4,36%	30,49%
Alle (incl. Niet-Stuw)	476,44	523,72	9,92 %	578,62	10,48 %	594,56	3,02%	618,13	3,96%	29,74%

Uit 'Huur te Duur' (maart 2015):

“Vanaf 2011 zitten we bij de voedselbank. Met een uitkering en een klein inkomen van mijn vrouw gaat alles op aan woonlasten en ziekenfonds. Arme mensen worden de stad uitgedreven en komen allemaal bij elkaar te wonen. Ze krijgen steeds minder rechten en moeten meer betalen. De tweedeling wordt steeds groter.”

¹⁰ Tot en met April 2015

¹¹ Woonzorg NL, Axion Continu, Habion (vh Aveant), Vecht en IJssel (vh SHBU), Vestia

De huurexplosie top 13

Regelmatig worden huizen meer dan één keer aangeboden op Woningnet. Sommige woningen komen na korte tijd alweer vrij en worden dan opnieuw aangeboden. Uit de laatstgenoemde categorie valt bij uitstek af te leiden wat het effect van de diverse kabinetsmaatregelen is.

Hieronder de huurexplosie top 13. Een top 13 en geen top 10, omdat de top 3 bestaat uit gerenoveerde woningen in Complex 501. Na renovatie stijgt vaak de huur, maar of dit nou redelijk is?

De nummer 1 in 'Uitgewoond?' (2013), met een stijging van 58,14%, staat niet meer in de top 20.

Adres	Wijk	Kamers		Kale	Kale	Kale	Kale	Kale	Stijging	Co rp.	Bijz.
				huur 2011	huur 2012	huur 2013	huur 2014	huur 2015			
Paramaribostraat 36	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2	33m2	239,83			587,84		145,11%	Bo- ex	Renovatie complex 501
Surinamestraat 53	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2	33m2	240,06		565,25			135,46%	Bo- ex	Renovatie complex 501
Bataviastraat 49	Nieuw Engeland-Schepenbuurt	2	31m2	243,19		551,28			126,69%	Bo- ex	Renovatie complex 501
Ibisdreef 338	Zambesidreef-Tigrisdreef	2	47m2	321,06			649,14		102,18%	Por taa l	Buitenschil- derwerk en liftinstallatie vervangen
Stieltjesstraat 39	Votulast	1	26m2	221,65			443,13		99,92%	Bo- ex	Badkamer vervangen
Graafschap 97	Lunetten	1	27m2	254,62			494,54		94,23%	Por taa l	
Albert Verweystraat 3	Binnenstad	2	42m2	377,45			602,30		79,97%	Bo- ex	
Saffierlaan 540	Oud-Hoograven Tolsteeg	2	35m2	326,26			579,17		77,52%	Por taa l	
Rooseveltlaan 603	Kanaleneiland	2	36m2	338,07		597,93			76,87%	Mi tro s	
Simplonbaan 337	Lunetten	2	35m2	337,61				596,08	76,56%	Por taa l	
Saffierlaan 710	Oud-Hoograven Tolsteeg	2	35m2	322,08		566,48			75,88%	Por taa l	
Ameland 129	Lunetten	1	36m2	349,59			612,88		75,31%	Mi tro s	
Saffierlaan 796	Oud-Hoograven Tolsteeg	2	35m2	326,26			570,68		74,92%	Por taa l	

De toppers zijn zonder uitzondering kleinere woningen, met een vloeroppervlakte van < 50 m2. Ook grotere woningen zijn echter bijna een kwart in prijs gestegen. Hieronder de gemiddelde percentages voor Overvecht. Representatief vanwege het hoge percentage sociale huur in de wijk.

Gemiddelde huurstijging klein vs. groot

	Gem. huur 2011	Gem. huur 2012	% stijging t.o.v. 2011	Gem. huur 2013	% stijging t.o.v. 2012	Gem. huur 2014	% stijging t.o.v. 2013	Gem. huur 2015	% stijging t.o.v. 2014	% stijging t.o.v. 2011
< 50 m2	374,27	460,16	+ 22,95	487,82	+ 6,01	543,78	4,62	559,47	2,89	49,48
> 50 m2	514,23	544,12	+ 5,81	606,92	+ 11,54	622,01	2,70	640,95	3,04	24,64
Overvecht totaal	471,08	516,39	9,62%	582,96	12,89%	603,27	3,48%	623,60	3,37%	32,38

Gemiddelde huurstijging Eengezinswoningen

	Gem. huur 2011	Gem. huur 2012	stijging % t.o.v. 2011	Gem. huur 2013	stijging % t.o.v. 2012	Gem. huur 2014	stijging % t.o.v. 2013	Gem. huur 2015	stijging % t.o.v. 2014	stijging % t.o.v. 2011
TOTAAL (alle corpo's)	540,21	566,21	4,81	602,49	8,32	646,09	7,13	639,48	-1,02	18,38
STUW										
Mitros**	545,92	574,13	5,17	594,00	3,46	635,00	6,90	648,00	2,05	18,70
Portaal	526,22	544,75	3,52	628,68	15,41	664,79	5,74	629,49	-5,3*	19,62
Bo-ex	559,56	611,13	9,22	673,83	10,26	678,69	0,72	698,51	2,92	24,83
Groenwest	510,47	521,70	2,20	578,08	10,81	618,89	7,06	591,53	-4,42	9,64

* 2015: relatief groot aanbod nieuwbouwwoningen voor € 601,24 (57 stuks) - De Veiling - Portaal is verantwoordelijk voor de prijsdaling t.o.v. 2014

** 2013-2015: in de gemiddelden van Mitros is meegenomen dat een deel van de eengezinswoningen tegen lagere prijs aan DUO-urgenten is toegewezen. Het verschil tussen hoge prijs en DUO-prijs. Verrekening alleen bij woningen die voor de hoge prijs op Woningnet zijn aangeboden én waarbij DUO-toewijzing bekend is. Van 2013 onvoldoende bekend, dus daar een berekende schatting gemaakt.

N.B. overige corporaties hadden nauwelijks of geen DUO-aanbod plus toewijzing in de EGZ-categorie.

Uit 'Huur te Duur' (maart 2015):

"Wij zijn op zoek naar een "goedkopere" woning, maar de woningen die vrij zijn liggen in de bovenste laag van de "sociale" woningbouw. De huur bedraagt daarvoor 630 - 699 euro. Wij krijgen geen toeslagen omdat wij ca. 25 euro "te veel" inkomen hebben."

"Omdat ik al lang op hetzelfde adres woon, wil ik graag verhuizen, maar daar is ook géén mogelijkheid voor omdat de huren voor een beetje fatsoenlijke woning met 200 euro stijgen bij een verhuizing. Ik leef momenteel van een uitkering. Dit heeft ook weer gevolgen want per 2015 worden we daarin gekort!"

Overzicht per wijk

In de tabel hieronder een overzicht van de huurontwikkeling per (sub)wijk. Logischerwijs zijn er flinke verschillen tussen de aantallen aangeboden woningen per (sub)wijk.

Voor een compleet overzicht met de aantallen aangeboden woningen zie de bijlagen.

WIJKEN	gemiddelde huurprijs	gemiddelde huurprijs	gemiddelde huurprijs	gemiddelde huurprijs	gemiddelde huurprijs	% stijging t.o.v. 2011
	2011	2012	2013	2014	2015	2015
West (1)						
Lombok-Leidseweg ¹²	€ 347,09	€ 488,90	€ 504,29	€ 606,66	€ 592,94	70,83%
Nieuw Engeland-Schepenbuurt	€ 424,70	€ 534,20	€ 581,52	€ 582,37	€ 630,97	48,53%
Oog in Al-Welgelegen	€ 509,21	€ 524,62	€ 593,45	€ 575,51	€ 617,24	21,22%
West Gemiddeld	€ 429,37	€ 514,90	€ 550,13	€ 596,39	€ 612,14	42,57%
Noordwest (2)						
Zuilen-Noord/Oost	€ 537,00	€ 569,46	€ 595,45	€ 620,93	€ 648,28	20,72%
Zuilen-West	€ 476,86	€ 508,71	€ 583,55	€ 585,99	€ 653,37	37,02%
Ondiep	€ 499,63	€ 540,23	€ 597,69	€ 598,57	€ 625,88	25,27%
Pijlsweerd	€ 519,04	€ 527,37	€ 582,03	€ 566,46	€ 594,51	14,54%
Noordwest Gemiddeld	€ 509,68	€ 550,51	€ 592,60	€ 600,42	€ 634,87	24,56%
Overvecht (3)						
Amazonedreef	€ 500,46	€ 524,56	€ 591,32	€ 615,40	€ 629,08	25,70%
Taagdreef-Zamenhofdreef	€ 392,99	€ 452,72	€ 594,59	€ 563,23	€ 581,82	48,05%
Wolgadreef-Neckardreef	€ 473,84	€ 524,88	€ 580,18	€ 596,89	€ 612,66	29,30%
Zambesidreef-Tigrisdreef	€ 470,05	€ 518,18	€ 574,24	€ 605,52	€ 639,13	33,14%
Overvecht Gemiddeld	€ 471,08	€ 516,39	€ 582,96	€ 603,27	€ 623,60	32,38%
Noordoost (4)						
Wittevrouwen-Zeeheldenbuurt	€ 465,05	€ 580,15	€ 617,39	€ 644,21	€ 666,79	43,38%
Tuindorp-Voordorp	€ 477,56	€ 465,84	€ 628,91	€ 596,29	€ 668,55	39,99%
Votulast	€ 453,35	€ 552,31	€ 533,03	€ 559,86	€ 643,62	41,97%
Noordoost Gemiddeld	€ 461,47	€ 544,39	€ 580,45	€ 594,30	€ 660,41	43,11%
Oost (5)						
Abstede-Gansstraat	€ 459,49	€ 487,81	€ 544,54	€ 559,25	€ 568,91	23,81%
Wilhelminapark-Rijnsweerd	€ 495,58	€ 505,25	€ 515,67	€ 553,20	€ 579,01	16,83%
Oudwijk-B-Wittevrouwen	€ 536,68	€ 558,47	€ 619,72	€ 639,38	€ 669,55	24,76%
Oost Gemiddeld	€ 491,10	€ 513,07	€ 547,75	€ 578,05	€ 586,81	19,49%
Binnenstad (6)						
Binnenstad Gemiddeld	€ 445,77	€ 479,52	€ 562,11	€ 573,02	€ 619,77	39,03%
Zuid (7)						
Oud Hoograven-Tolsteeg	€ 427,27	€ 484,64	€ 577,03	€ 608,31	€ 608,31	42,37%
Nieuw Hoograven-Bokkenbuurt	€ 453,40	€ 470,34	€ 533,65	€ 567,28	€ 542,54	19,66%
Lunetten	€ 440,07	€ 503,30	€ 571,73	€ 596,27	€ 572,94	30,19%
Zuid Gemiddeld	€ 442,52	€ 487,00	€ 551,33	€ 573,76	€ 570,88	29,01%

¹² Stijging in 2014 door gemiddeld hoge huurprijs nieuwe oplevering Jebber 'Soho' en 'Buenos Aires'

Zuidwest (8)						
Kanaleneiland	€ 472,77	€ 473,95	€ 529,90	€ 564,11	€ 624,33	32,06%
Transwijk	€ 507,86	€ 557,67	€ 618,62	€ 616,92	€ 627,03	23,47%
Rivierenwijk-Dichterswijk	€ 532,26	€ 560,74	€ 604,08	€ 609,74	€ 637,00	19,68%
Zuidwest Gemiddeld	€ 489,99	€ 522,22	€ 580,29	€ 583,21	€ 626,56	27,87%
LR-VL-DM Nieuwbouw (9-10)						
Leidsche Rijn	€ 562,09	€ 576,03	€ 607,64	€ 652,52	€ 628,85	11,88%
Vleuterweide	€ 504,41	€ 517,93	€ 630,39	€ 666,03	€ 684,62	35,73%
Veldhuizen	€ 543,67	€ 520,00	€ 591,50	€ 673,78	€ 654,21	20,33%
De Woerd			€ 577,42	€ 634,18		
LR-VL-DM Nieuwbouw (9-10) Gemiddeld	€ 547,23	€ 563,43	€ 611,97	€ 657,48	€ 637,52	16,50%
De Meern-Dorp Bestaand (10)						
Nijevelt	€ 410,75	€ 455,86	€ 456,65	€ 513,68	€ 492,24	19,84%
t Weer	€ 465,59	€ 487,20	€ 569,15	€ 571,69	€ 541,09	16,22%
Centrum (de Meern)	€ 460,48	€ 430,81	€ 599,16	€ 596,09		
De Meern-Dorp Bestaand Gemiddeld	€ 423,47	€ 465,10	€ 512,05	€ 541,42	€ 500,38	18,16%
Vleuten-Dorp Bestaand (10)						
Achter het Spoor	€ 372,05		€ 553,60	€ 560,44		
Centrum (Vleuten)*	€ 452,99	€ 473,38	€ 483,98	€ 508,01	€ 522,02	15,24%
De Tol	€ 444,04	€ 475,50	€ 574,16	€ 614,77	€ 509,20	14,67%
Hindersteinlaan	€ 414,17	€ 441,84	€ 621,17	€ 483,46		
Nieuwevaart	€ 528,95	€ 482,19	€ 483,39	€ 400,14		
Haarzuilens	€ 586,16	€ 491,42				
Vleuten-Dorp Bestaand Gemiddeld	€ 446,39	€ 470,37	€ 548,00	€ 540,70	€ 514,00	15,15%

Top 5 wijken

Noordoost	43,11%	gemiddelde stijging 2011 tot en met april 2015
West	42,57%	
Binnenstad	39,03%	
Overvecht	32,38%	
Zuid	29,01%	

Top 10 subwijken

Lombok-Leidseweg ¹³	70,83%	gemiddelde stijging 2011 tot en met april 2015
Nieuw Engeland-Schepenbuurt	48,53%	
Taagdreef-Zamenhofdreef	48,05%	
Wittevrouwen-Zeeheldenbuurt	43,38%	
Oud Hoograven-Tolsteeg	42,37%	
Votulast	41,97%	
Binnenstad woongebied	40,06%	
Tuindorp-Voordorp	39,99%	
Zuilen-West	37,02%	
Vleuterweide	35,73%	

¹³ Stijging in 2014: gemiddeld hoge huurprijs oplevering Jebber 'Soho' en 'Buenos Aires'. Opvallend is dat de gemiddelde huurprijs in 2015, zonder nieuwe opleveringen, nauwelijks lager ligt. Zie de bijlagen voor verdere bijzonderheden.

Senioren

In de tabel hieronder de sterkste stijgers onder de seniorencomplexen in de stad.

	adres	wijk	corporatie	oppervlak	aantal	Stijging 2011-2015	gemiddeld
	Saffierlaan	Oud Hoograven- Tolsteeg	Portaal	35-62 m2			
2011					22		€ 367,56
2012					25		€ 441,04
2013					34		€ 539,01
2014					25		€ 573,71
2015					16	59,12%	€ 584,86
	Vulcanusdreef	Overvecht	Mitros	35-44 m2			
2011					19		€ 360,08
2012					25		€ 506,89
2013					33		€ 529,45
2014					16		€ 536,60
2015					4	50,72%	€ 542,73
	De Plantage/Ondiep-ZZ	Ondiep	SSH	44-61 m2			
2011					13		€ 434,95
2012					11		€ 570,23
2013					11		€ 598,60
2014					6		€ 610,02
2015					4	41,88%	€ 617,11
	Vissenbuurt	Oud Hoograven- Tolsteeg	Portaal	58-69 m2			
2011					6		€ 499,05
2012					4		€ 553,27
2013					7		€ 658,34
2014					8		€ 666,03
2015					3	36,97%	€ 683,53
	Oranje Nassaulaan/Oud Wulvenlaan	Nieuw Hoograven	Portaal	35-63 m2			
2011					26		€ 470,21
2012					38		€ 497,54
2013					21		€ 598,73
2014					27		€ 629,66
2015					7	36,40%	€ 641,37
	Boerhaaveplein e.o.	Ondiep	Portaal	48-64 m2			
2011					5		€ 465,21
2012					5		€ 446,88
2013					5		€ 526,65
2014					9		€ 599,23
2015					7	30,91%	€ 608,99
	Bovenpolder	Veldhuizen	Portaal				
2011					4		€ 499,00
2012					8		€ 478,92
2013					7		€ 540,21
2014					6		€ 648,35
2015					3	29,23%	€ 644,86

Observaties seniorenaanbod

Behalve de scherpe huurstijging is het lastig algemeen geldende conclusies te trekken over de ontwikkelingen in het seniorenaanbod. Dat zal ongetwijfeld te maken hebben met de grote veranderingen in de zorg. Over de hele linie neemt het aantal reacties op woningen met een seniorenlabel niet af. Wel is dat het geval bij enkele specifieke complexen. De Saffierlaan is het duidelijkste voorbeeld, met zeer geregeld terugkerend aanbod van dezelfde woningen op Woningnet. We hebben geen keiharde verklaring. Wel het vermoeden dat het ombouwen van het voormalig zorggedeelte tot tijdelijke woningen voor studenten en starters ([De Saffier](http://www.de-saffier.nl/)¹⁴) een rol speelt.

Bovendien komt het complex drie keer voor in de Huurexplosie Top 13: weinig meters voor veel geld en onzekerheid over de toekomst van de zorgvoorzieningen in huis.

Het is staand beleid om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. Ook hebben diverse corporaties een voorrangregeling voor senioren die een grote huurwoning (4 kamers of meer) achterlaten. Zij krijgen een huurverhoging van maximaal € 50. Voor kleinere woningen geldt die regeling niet. Met huurstijgingen tot 60% wordt het erg onaantrekkelijk voor deze groep om door te verhuizen.

¹⁴ <http://www.de-saffier.nl/>

Energielabels

Een van de doelstellingen bij de eind 2015 aflopende prestatieafspraken met de corporaties uit 'Bouwen aan de Stad' was het energiezuiniger maken van 18.300 woningen, buiten de geplande renovaties om. Zo zou worden bijgedragen aan het Aedes-convenant om in 10 jaar tijd de CO₂-uitstoot met 20% te reduceren. Bij de raadsbehandeling van deze afspraken nam de gemeenteraad het [SP-amendement](#)¹⁵ 'Stop Energie in F en G' aan. Daarin werd als streven vastgelegd 80% van de woningen met een energielabel F en G in 2015 naar minimaal C te brengen.

In november 2012 werden de eerder vastgelegde afspraken [bijgesteld](#)¹⁶, vanwege de crisis en de problemen met de aandelenportefeuilles van de corporaties. Diverse renovaties – en daarmee energiebesparende maatregelen - werden op de lange baan geschoven.

Uit [cijfers](#)¹⁷ van de STUW- corporaties van eind 2013 kwam naar voren dat er in Utrecht per die datum nog 11.151 corporatiewoningen waren met de slechtste energielabels E, F en G. Meer dan de helft daarvan heeft F en G. Daarnaast waren er ook 8.998 stuks met 'energielabel onbekend'. Een wereld te winnen dus.

Voorbeelden Complexen met energielabels E, F en G (2015)

Oog in Al:	Halve Maan	Mitros
Lombok:	Complex 507	Bo-ex
N-Engeland:	Spinozaplantsoen (vóór renovatie)	Mitros
Abstede:	Fransestraat e.o.	Mitros
Ondiep:	o.a. Fruit- en Bomenbuurt (vóór renovatie)	Mitros
Zuilen:	o.a. Jan Overdijkstraat, Leo-XIII-straat	Portaal
Hoograven:	Rietveldbuurt (vóór renovatie)	Bo-ex
Kanaleneiland	Noord-Noord (renovatie Pearsonlaan gaande)	Mitros
Kanaleneiland	De Gasperilaan/Nansenlaan	Mitros
Overvecht	10-hoogflats	Mitros
		Portaal
Overvecht	Vulcanusdreef	Mitros
Overvecht	diverse niet-gerenoveerde 4-hoogflats (gespreid bezit)	

Uit 'Huur te Duur' (maart 2015):

“De huizen zijn erg oud, gehorig, zo goed als niet geïsoleerd en worden nauwelijks onderhouden. Sinds 2008 heb ik dubbele beglazing, maar omdat de rest niet geïsoleerd is haalt dat weinig uit qua stookkosten. In de winter slaap ik vaak beneden bij de gaskachel, omdat het boven gewoon te koud is. (...) Twee jaar geleden werd er 'groot onderhoud' aangekondigd, maar dat ging door de crisis niet door.”

¹⁵ <https://www.mijnbabs.nl/babsapi/publicdownload.aspx?site=utrecht&id=000009807>

¹⁶ <https://www.mijnbabs.nl/babsapi/publicdownload.aspx?site=Utrecht&id=a24b3a84-57b4-4043-91a8-7b7bafcc9271>

¹⁷ <https://www.mijnbabs.nl/babsapi/publicdownload.aspx?site=utrecht&id=8513>

Hieronder een overzicht van de huurontwikkeling in relatie tot de energielabels

		Aantal		Gemiddeld
Energielabels	A, A+, A++	539		€ 612,28
	B	536		€ 613,54
2013	C	453		€ 573,36
	D	533		€ 551,59
	E	203		€ 537,44
	F	170		€ 509,13
	G	59		€ 535,49
	onbekend	226		€ 572,68
		2719		€ 577,15
Energielabels	onbekend	108	Mitros	
		5	Portaal	
2013		4	Bo-ex	
		4	SSH	
		24	Groenwest	
		33	Woonzorg NL	
		25	Axxion Continu	
		4	Habion	
		8	SHBU/Vecht en IJssel	
		7	Vestia	
		1	Stadsherstel MN	
		2	Zinnig Beheer	
		1	Overige aanbieders	
		Aantal		Gemiddeld
Energielabels	A, A+, A++	248		€ 651,14
	B	324		€ 631,82
2014	C	511		€ 605,77
	D	569		€ 576,77
	E	253		€ 563,04
	F	148		€ 525,99
	G	140		€ 565,29
	onbekend	166		€ 597,66
		2359		€ 594,56
Energielabels	onbekend	2	Axxion Continu	
		1	Bo-ex	
2014		19	GroenWest	
		42	Jebber	
		56	Mitros	
		2	Omnia Wonen	
		9	Portaal	
		1	SSH	
		2	Utrechtse Vastgoedorganisatie	
		13	Vestia	
		19	Woonzorg NL	

		Aantal		Gemiddeld
Energielabels	A, A+, A++	161		€ 639,59
	B	132		€ 652,27
2015	C	135		€ 619,45
	D	117		€ 595,97
	E	49		€ 556,25
	F	34		€ 572,19
	G	21		€ 569,16
	onbekend	68		€ 619,24
		717		€ 618,13
Energielabels	onbekend	47	Mitros	
		12	GroenWest	
2015		4	Portaal	
		2	SSH	
		2	Woonzorg NL	
		1	Vestia	

Uit 'Huur te Duur' (maart 2015)

"Ik moet bezuinigen op andere dingen. Mijn huis is wel zo leuk als een mandje en niet warm te stoken."

"Het probleem is dat de huur elk jaar weer opnieuw hoger wordt, ook vanwege individuele stookkosten die extreem hoog uitvallen. Ik voel me daardoor machteloos en het is financieel zeer pijnlijk."

Conclusies en aanbevelingen

Een gemiddelde huurstijging van bijna 30% voor het sociale huurwoningaanbod in 4 jaar tijd is de dood in de pot voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de sociale huur in Utrecht zwaar. Het is dan ook terecht dat zowel de gemeente als de corporaties in de actualisering van de Woonvisie op laten tekenen dat hieraan de komende jaren prioriteit moet worden gegeven. De vraag is dan wel hoe en het kan niet worden beperkt tot de huurprijs alleen, al is die wel de grootste en snelst stijgende uitgavenpost in de huishoudportemonnee. De ervaringen van huurders, opgetekend in het SP- rapport ‘Huur te Duur’ spreken boekdelen. Duur scheefwonen neemt sterk toe. Het valt te verwachten dat er een steeds groter beroep zal worden gedaan op het armoedebeleid.

Feit is ook dat Utrecht – in tegenstelling tot wat vaak wordt beweerd – een tekort aan sociale huurwoningen heeft, oplopend tot 4.000 stuks in 2019. De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt dat bij de corporaties de rek eruit is. In Leidsche Rijn, maar ook in de oude stad, wordt nauwelijks nog een sociale huurwoning bijgebouwd door de corporaties. Nog in te voeren kabinetsbeleid zoals ‘passend toewijzen’ maken de zaken er alleen maar lastiger op. In de snelst groeiende stad van het land is op deze manier steeds minder plek voor mensen met een smalle beurs. Inkomenssegregatie en clustering van lage inkomens in bepaalde (sub)wijken van de stad is de zure bijvangst. Niet alleen de huurder, maar ook de corporaties worden voor het Blok gezet.

De olifant in de kamer is en blijft de verhuurderheffing. Op de Utrechtse schaal betekent die dat zo’n 20% van de huurinkomsten van de corporaties overgemaakt moet worden naar minister Blok. Als de corporaties dat geld zouden kunnen inzetten voor nieuwbouw, renovatie en energiebesparing, dan snijdt het mes aan meerdere kanten: meer woningen, energiebesparing en werk. Aanbeveling 1 is richting Samsom en Rutte dan ook nog altijd: stop met spookrijden! Gemeentes, huurders en corporaties moeten de krachten bundelen richting Den Haag om de afbraak van de sociale huursector te keren.

Provincie

Eén van de samenwerkingspartners in het hele speelveld is de Provincie. Daar is de beurs nog altijd een stuk minder krap en zijn waardevolle instrumenten voorhanden, zoals het programma om de kantorenleegstand aan te pakken, door ombouw naar woningen.

Fraaie woorden ook in het recent gesloten Provinciale coalitieakkoord: “Wij hebben goede resultaten bereikt door in ons Programma Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling nauw samen te werken met partners zoals gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, financiers en initiatiefgroepen. Wij zetten dit programma voort en geven daarmee een verdere impuls aan vernieuwing van de woningmarkt, door kennisdeling en netwerkopbouw. Hierbij besteden wij ook aandacht aan leefbaarheid, duurzaamheid, energiebesparing en bereikbaarheid. Deze opgave vraagt maatwerk en inzet van diverse (financiële) instrumenten, zoals garantstellingen.” De SP roept de gemeente en de corporaties op om de Provincie de daad bij het woord te laten voegen.

Behoud wat je hebt

Om het tekort aan sociale huurwoningen niet nog verder op te laten lopen is het zaak in ieder geval de voorraad die er nu is niet verder te laten teruglopen. Dat betekent zeer terughoudend zijn met liberalisatie en verkoop, maar zeker ook te stoppen met sloop.

Over die sloop zijn de inzichten gelukkig al een heel eind bijgesteld. De perverse prikkel waardoor corporaties binnen konden lopen door bouwkundig prima sociale huurwoningen te vervangen door koop is uitgewerkt. Complexen die eerst 'niet meer van deze tijd' waren, of 'te slecht om te renoveren', blijven staan en/of worden opgeknapt. Dat is keihard nodig.

In hun reactie op de Actualisering Woonvisie stellen de STUW-corporaties dat voor sommige sloop-nieuwbouwprojecten al te vergaande afspraken zijn gemaakt, draagvlakmetingen gehouden en bewoners zijn uitgeplaatst, om die plannen nog terug te willen draaien.

Daar valt wel wat op af te dingen. Eiland 8 (Kanaleneiland Centrum), Camera Obscuradreef en de THEMA-dreven (Overvecht), Kanaleneiland Noord-Noord, Spinozaplantsoen (West) zijn voorbeelden van complexen waarbij sloopplannen wel degelijk zijn teruggedraaid, ook al woont er in sommige gevallen vrijwel geen oorspronkelijke bewoner meer.

Renovatie en energiebesparing

Voor een huishouden is er maar één soort geld, namelijk dat wat onder de streep overblijft voor levensonderhoud. Boven de streep worden de uitgaven voor wonen door de huurstijgingen steeds hoger. Door middel van renovatie kan er wel gesleuteld worden aan een andere grote uitgavenpost: de energienota. In veel gevallen zijn de totale kosten voor wonen (huur+energie) na renovatie echter hoger dan daarvoor. Dan heb je meer wooncomfort, maar een dunnere portemonnee. Dat het ook anders kan is te zien in de [Rietveldbuurt](#)¹⁸ in Hoograven Zuid, waar zonder huurverhoging diverse labelstappen worden gerealiseerd. Eerder deze eeuw gebeurde dat ook al op die manier bij het andere Rietveldcomplex in Hoograven-Tolsteeg. Het zou goed zijn om in de nieuwe prestatieafspraken op te nemen dat de totale som voor huur en energie minimaal niet mag stijgen na energiebesparende ingrepen bij renovatie.

Lokale lasten

Eén van de knoppen waaraan de gemeente kan draaien als het gaat om de financiële positie van verreweg de meeste Utrechtse huishoudens te verbeteren is die van de verdeling van de lokale lasten. In haar [tegenbegroting](#) 2014 "Het Eerlijke Verhaal", presenteerde de SP een andere opzet voor de heffing van lokale belastingen, waardoor alle huurders en eigenaren van woningen tot € 350.000 erop vooruit zouden gaan.¹⁹

In het volle besef dat hierover in het Utrechtse coalitieakkoord andere afspraken zijn gemaakt, staat dit verhaal nog altijd overeind.

¹⁸ http://www.boex.nl/projecten/renovaties-en-groot-onderhoud/renovatie-en-groot-onderhoud-projectdetails/?tx_zigrealestate_projectdetails%5Bid%5D=3&cHash=22f0d4d0f58fe8df36575947f3d15378

¹⁹ <http://utrecht.sp.nl/sites/utrecht.sp.nl/files/2013/11/20131114-Het-eerlijke-verhaal.pdf>

Kijk verder dan de corporaties

Het bouwen en exploiteren van sociale huurwoningen hoeft niet exclusief voorbehouden te zijn aan de corporaties. Ook andere partijen, zoals pensioenfondsen, kunnen wellicht geïnteresseerd worden om goedkopere woningen te bouwen. Daarbij willen we uitdrukkelijk niet pleiten voor de buitenlandse investeerders die sociale [huurcomplexen opkopen](#) om er vervolgens de hoofdprijs voor te gaan vragen.²⁰

Huurders meer invloed en de buurt als schaal

Grootschalige stadsvernieuwingsplannen met veel sloop/nieuwbouw, zoals die werden opgeschreven in 'De Utrechtse Opgave (2001) en 'Utrecht Vernieuwt' (2005), hebben bewezen niet te werken. Ze werden grotendeels niet uitgevoerd, deels door het verzet van de bewoners, deels doordat de tijd ze inhaalde. Gelukkig maar, want we hebben die woningen gewoon [keihard nodig](#)²¹. Wat veel beter werkt is op buurtniveau samen met de huurders te werken aan haalbare plannen voor woningverbetering. Maatwerk dus. Gemeente en corporaties zouden veel meer gebruik kunnen maken van deze betrokkenheid door de bewoners(organisaties) als volwaardig bondgenoot te beschouwen en daadwerkelijk invloed te geven op de ontwikkelingen.

Disclaimer

De in dit onderzoek gehanteerde data zijn één op één afkomstig van Woningnet. Fouten of onvolkomenheden daarin zijn de SP derhalve niet aan te rekenen.

Bijlagen

²⁰ <http://www.parool.nl/parool/nl/30700/OPINIE/article/detail/3971797/2015/04/21/Minister-verkoopt-huurwoningen-voor-dumpprijzen.dhtml>

²¹ <http://utrecht.sp.nl/nieuws/2009/05/huurmarkt-muurvast-stop-met-sloop-sociale-huurwoningen>