Intentieverklaring (t)huis voor ouderen

Basisinformatie

Datum	24 mei 2022
Gespreksleider	Marijn de Pagter
Tijd	19.30-20.30 uur
Zaal	Stadhuis, Stadhuisbrug 1, grote trouwzaal
Soort bijeenkomst	Bespreken raadsbrief
Werkvorm	Gesprek tussen raadsleden ambtenaren, experts en inwoners.
Portefeuillehouder	wethouder Diepeveen
Bertrokken ambtenaren/presentatoren	ambtenaar Gemeente Utrecht (toelichting/ presentatie)
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen van 2 juni 2022. De raad besluit in principe hier over tijdens de eerstvolgende raadsvergadering. Wilt u nog informatie delen met raadsleden, stuur dit naar raadsinformatiebijeenkomst@utrecht.nl
Links naar	Website gemeente en facebook
Deelnemers	deelnemer, Belegger Bouwinvest deelnemer, Stade Advies -Verhuisadviseur Senioren Utrecht deelnemer, Stichting Habion deelnemer, bewonerscommissie Kruisstraat deelnemer, Zilveren Kruis Zorgkantoor deelnemer, bewonerscommissie deelnemer, Bartholomeus Gasthuis deelnemer, Huurderskoepel HNM huurdersnetwerk Mitros deelnemer, lid wijkcoöperatie Oost voor Elkaar deelnemer, Bewonerscommissie Kruisstraat/Steven Butendiekplein deelnemer, Cosbo deelnemer, IVVU Project Wonen en Zorg 2040 deelnemer, Wonen en Zorg 2040 deelnemer, Advies Commissie Ouderen deelnemer NUZO deelnemer, AxionContinu

8 deelnemers

Programma

Welkom & Opening
Toelichting/ Presentatie door GU
Vragen raadsleden
In gesprek met deelnemers, ideeën ophalen/uitwisselen
Vragen raadsleden
Reflectieronde en afronding

Motivatie

Agendeerders: Jantine Zwinkels (CDA Utrecht), Tess Meerding (Utrechtse VVD), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht)

De agenderende fracties horen graag vanuit de samenleving wat er speelt en nodig is om de ouderenhuisvesting in Utrecht op grotere schaal goed te organiseren, van bouwen tot aan de gewenste doorstroming, van ondersteunende (zorg)voorzieningen tot aan voorrangsregels en labeling van woningen. We willen ideeën ophalen en een reflectie horen op het beleid van de gemeente en het recent gepubliceerde actieplan en convenant. Wat is goed, wat kan beter? Dit dient als input voor het commissiedebat.

Bijdrage

Deelnemer, bewonerscommissie Kruisstraat
Praatstuk: Toewijzing woningen in Kruisstraat en Steven Butendiekplein

Uitgangssituatie
Ons wooncomplex is ontworpen als een locatie voor sociale huur en gebouwd (1989) voor 55-plussers met de leefstijl die bij deze levensfase hoort. Het hoofdgebouw bestaat uit een centraal atrium, waaraan een deel van de appartementen grenst en een centraal gelegen gemeenschappelijke tuin.

Bewoning
De woningen zijn gemiddeld 64 vierkante meter, inclusief bijkeuken en hal. De woningen bestaan uit 3 kamers, hebben geen balkon, geen berging. De woningen worden op dit moment overwegend bewoond door ouderen (55 plus) zonder partner. Het aantal echtparen neemt af.

Wijziging bestemming
Voor zover wij weten is 2014 de leeftijdsgrens van 55 jaar veranderd. Sinds drie jaar wordt met de woningen geadverteerd als 65 plus woning (woningnet).

55 plus of 65 plus?
De bewonerscommissie is verbaasd en niet content met de verhoging naar 65 plus. De spoeling wordt zo onnodig dun. We missen een hele categorie senioren van 55 tot 65 jaar, die hier wellicht graag komt wonen. Ook voor de uitstraling en leefwijze in het complex in het complex, is aanvulling met vitale 55-plussers van belang. We zijn geen bejaardenhuis. Dit is een complex waarin bewoners een aandeel kunnen leveren aan taken die de leefbaarheid bevorderen, zoals het actief bijdragen aan een bewonerscommissie, groengroep, atriumbeheer etc.

Ons is bekend dat de verhuurbaarheid van deze complexen aan senioren moeilijker is geworden. Met als gevolg dat de woningen na geen reactie, aangeboden worden aan alle leeftijdsgroepen. Met het loslaten van de leeftijdsgrens zijn de woningen aantrekkelijk voor jonge singels en stellen.

Echter bij de eerste gezinsuitbreiding blijkt dat de woning en de ambiance niet geschikt zijn voor een gezinsleven. Er ontstaan problemen door overbewoning, waardoor de veiligheid en het passend gebruik van de algemene ruimtes onder druk staan.
Dit hebben wij de afgelopen jaren aan den lijve ervaren.
Wij zijn daarom van mening dat het wooncomfort in ons complex het best gewaarborgd worden door vrijkomende woningen aan te bieden als 55 plus woning. Geen inwonende kinderen en maximaal twee bewoners per woning.

De problemen met de de verhuurbaarheid van senioren appartementen moeten ons inziens heel anders aangepakt worden. Niet door te experimenteren met leeftijdsgrenzen, maar door heel anders te gaan adverteren. De huidige presentatie via woningnet voldoet niet: het fotootje is onaantrekkelijk en er moet direct gereageerd worden. Bij de bewonerscommissie bestaat het plan om een aantrekkelijke website te maken voor ons complex, die vindbaar is voor ouderen die zich oriënteren op het verhuizen naar een levensbestendige woning. Ze moeten de tijd krijgen om zich een beeld te vormen.
Het is belangrijk om de juiste doelgroep aan te spreken. 55 plusser werken vaak nog 12 jaar, voelen zich nog geen pensionado, maar denken wel na over tijdig verhuizen. Ze laten woningen achter die interessant zijn voor gezinnen.

Kortom: zet de senioren woningen in de markt zoals een makelaar zou doen. Passend toewijzen heeft vele voordelen.

December 2021, praatstuk van de BC Kruisstraat/Steven Butendiekplein

Deelnemer
Mooi dat deze gelegenheid geboden wordt. Ik ben in de 60 en erg benieuwd naar vooral de toekomst plannen.

Deelnemer
Hoe kan je de doorstroming bevorderen als oudere van een grote woning naar een kleine willen verhuizen. Zijn daar realistische ideeën over? Ben benieuwd.

Deelnemer, lid wijkcoöperatie Oost voor Elkaar
Ik stel het op prijs de wijkcoöperatie in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij uw plannen.

Deelnemer, bezorgde bewoner
Subtitel: laat ouderen van een fijne oudedag met veel woonplezier genieten

SAMENVATTING

Wederom wordt er over de ouderenhuisvesting gesproken. In juli 2014 is hierover al eens een raadsinformatieavond gehouden. Dit keer met meer gerichtere vragen vanuit Uw gemeenteraad. Dankzij diverse leesnotities.

Een stuk met vele goede elementen, maar sommige elementen verdienen extra aandacht te krijgen; o.a. de voorrangregels, het labelen van (reguliere) woningen en het participeren van ouderen (zowel zittende als toekomstige huurders hierbij serieus betrekken) waarbij de eventuele rol van de huurderskoepels (zij praten vaak over-huurders-zonder-huurders) echt anders moet zijn en worden. Het gaat hier niet om te kunnen meepraten en meebeslissen over zaken binnen een sport- of studentenvereniging maar over iemands woon- en leefomgeving en woon- en bestaanszekerheid. Evenzo moet het dan bij de prestatieafspraken niet langer meer om ambities gaan maar om (afdwingbare) afspraken; passage Mitros laat zien hoe overleg met de bewoners ook wel eens een keer goed kan uitpakken daar het niet over-hen-zonder-hen ging maar door-hen-met-hen.

Ook is het niet verkeerd, dat al met de mogelijke ontwikkelingen op de woningmarkt (zie beleidsnotitie van onze Minister van 19 mei 2022 over “betaalbaar wonen”) rekening wordt gehouden w.o.
- permanente verhuur impliceert feitelijk verhuren met vaste contracten,
- geen huursprong bij nieuwe verhuringen (lees: bewonerswissel; perverse prikkel van tijdelijke contracten moet hiermee verdampen),
- huurpunten straks inzichtelijker en afdwingbaarder maken,
- huurpunten mogelijk doorgetrokken naar 225 punten (circa €1.250 qua huurprijs),
- mogelijkheden huurtoeslagen worden verruimd (ook boven liberalisatiegrens),
- goed verhuurderschap wordt afdwingbaar (anders gezegd: verhuurders moeten meer rekening met huurders gaan houden).

Zo en zo is het niet verkeerd, dat het werkterrein van het Huurteam Utrecht niet alleen voor niet-toegelaten instellingen maar ook voor toegelaten instellingen/corporaties van toepassing is. Het is toch de bedoeling van het Huurteam, dat zij onwetende en dus kwetsbare huurders bijstaat; vergeet niet dat sommige corporaties zich eerder als commerciële dan als sociale verhuurders zijn gaan gedragen waarbij ‘winstmaximalisatie zonder winstoogmerk’ de kerntaak lijkt te zijn geworden.

Zorgpunt. Het komt voor, dat verhuurder (vaak aan de orde bij een nieuwe eigenaar) woningen/wooncomplexen (bij vergunningsverlening voor ouderen bestemd) ineens aan heel andere doelgroepen gaat verhuren; feitelijk wordt van verleende vergunning afgeweken. ‘Voorrang geven aan’ betekent heel iets anders dan ‘woningen voor hele specifieke groepen labelen’; impact van labelen is groter dan voorrang verlenen aan; gelabelde woningen kunnen verhuurders niet eigenmachtig ‘omkatten’ voor andere doelgroepen, daar verhuurders wettelijk niet bevoegd zijn om ‘recht van vrije vesting’ aan te passen of in te perken; evenmin mogen verhuurders woningen met onwettige voorwaarden aanbieden, d.w.z. verhuurders kunnen woningen wel met jongerencontracten of via loting aanbieden maar niet met jongerencontracten-met-voorwaarden of via loting-met-voorwaarden; eerst is dit mogelijk als een gemeente zo’n verhuurder niet durft aan te pakken als hier iets plaatsvindt dat door de wetgever is verboden; legaliseer nooit achteraf het onwettig en illegaal labelen van woningen door verhuurders of corporaties; in de actieplan valt duidelijk te lezen “Zo verbiedt de huisvestingswet woningen exclusief aan doelgroepen toe te wijzen.” Dit onwettige handelen tast wel de woonzekerheden van de zittende huurders/ouderen aan, terwijl het toch een taak van verhuurders is om ouderen meer zekerheid te geven en van hen geen ‘rondtrekkende’ nomaden te maken.

Een ander zorgpunt kunnen de huisvestingsmogelijkheden zijn; veel bouwen maar niet verkeerd bouwen is mijn suggestie. Een recent door mij uitgevoerde analyse van Woningnet-gegevens (zo’n 1/3-deel van de Nederlandse huurdersmarkt w.o. alle G4-gemeenten) laat zien dat de grootste groep ouderen doorstromen naar 3-kamerwoningen. Het is dus niet verkeerd dat bij de ontwikkeling en bij het verhuren hiermee rekening wordt gehouden. Zeker als deze woningen levensbestendig en/of nultredenwoningen (moeten) zijn.

Evenzo een punt van zorg: bij toewijzen van woningen lijken bemiddeling en voorrang de norm te zijn en lijkt het nauwelijks om iemands inschrijftijd of eventuele woontijd (daar het hier om alle ouderen gaat die afkomstig kunnen zijn uit zowel huur- als koopwoningen) te gaan.

Ander zorgpunt is de regie die duidelijk bij de gemeente komt te liggen. Dit reikt m.i. verder dan aan tafel zitten. Dit levert m.i. de verplichting op dat alle gesprekspartners in kunnen staan voor de groep personen die zij menen te representeren (te vaak is dit niet het geval voor alle partners).
Dus een zorgplicht van alle partners; bij bijvoorbeeld de prestatieafspraken hebben zowel gemeente als verhuurder de zorgplicht dat huurders - in welk vorm dan ook - deelnemer zijn daar het juist de huurders zijn die direct door beleidswijzigingen (door wat onderling wordt afgesproken) kunnen of worden geraakt; bij het niet langer erkennen van een huurderskoepel krijgen zowel gemeente als verhuurder niet de vrije hand in de prestatieafspraken daar zijn zowel Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) als Woningwet glashelder over; evenzo moet de vertegenwoordigers van de huurders wel aan alle eisen van de Wohv voldoen om hieraan rechten te kunnen ontleden, waarbij zij slechts één belang dienen t.w. de belangen van de zittende huurders (zie vaste jurisprudentie) en zeker niet de belangen van buitenstaanders.

Concluderend: bij verhuizen moet alles erop gericht zijn, dat de ouderen (vaak in de vertrouwde omgeving) met veel woonplezier elders kunnen wonen en dat dus de verleiding om elders te gaan eerder zal lukken door met-hen-over-hen te praten. De ouderen moeten dus centraal staan, waarbij de menselijke maat aanwezig is en de eventuele dwang volledig afwezig blijft.

Echtparen moeten dus ook niet dwangmatig (te) snel van elkaar worden gescheiden. Iets dat meerdere keren wel aan de orde is geweest. Houdt er evenzo rekening mee, dat de vraag/behoefte van alleenstaande ouderen (lees: partnerlozen; personen die geen partner hebben gehad en dus hebben kunnen verliezen) heel anders kan zijn.

Dank voor ieders aandacht.

deelnemer, NUZO
De groeiende groep ouderen zal steeds langer thuis moeten blijven wonen. De gemeente kan zorgen voor meer woningen die geschikt zijn voor ouderen waarmee ook woningen vrij komen voor gezinnen. Ook nieuwen woonvormen moeten ontwikkeld als samen woon voorzieningen.