Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Wijkplatform Overvecht
M. Spil

Behandeld door	D. Eriks	**Datum**	1 mei 2024
Doorkiesnummer	14030	**Ons kenmerk**	10751997
E-mail	Desiree.eriks@utrecht.nl	**Onderwerp**	reactie op adviezen nav woonwensenonderzoek
Bijlage(n)			
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van 31 maart 2024		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte heer Spil,

Op 1 april ontvingen wij uw advies voor de omgevingsvisie van Overvecht. Het advies is naar aanleiding van het woonwensenonderzoek dat u heeft laten uitvoeren. Wij danken u hartelijk voor de nuttige adviezen en het onderzoek zelf. Het onderzoek gaf ons waardevolle inzichten die zijn verwerkt in de omgevingsvisie. Hieronder geven we graag een reactie op de adviezen.

Advies 1: Behoud de bewoners voor de wijk, ook bewoners met een betere sociaaleconomische status.
Overvecht is een wijk met een groot aandeel sociale huurwoningen. Dat is een groot goed, er is immers grote behoefte aan betaalbare woonruimte. Tegelijkertijd zijn sociale huurwoningen alleen beschikbaar voor mensen met inkomen tot de geldende inkomensgrenzen. Bewoners met een hoger inkomen hebben beperkt keuzemogelijkheden. Het beeld is dat veel van hen wegtrekken naar bijvoorbeeld Leidsche Rijn.
Eén van de doelstellingen in de omgevingsvisie van Overvecht is daarom om te zorgen voor een meer gevarieerd woningaanbod voor Overvechters om wooncarrière te maken en voor woningzoekenden van buiten Overvecht. Een gevarieerder woningaanbod ontstaat door nieuwe woningen toe te voegen, waaronder ook woningen in het middeldure en duurdere segment. In de nieuwbouw is ook ruimte voor sociale huur. Hierdoor kunnen corporaties in buurten met veel bestaande sociale huurwoningen een deel van de woningen in het middensegment verhuren. Zo ontstaan er voor bewoners in verschillende inkomensgroepen zowel binnen de bestaande bouw als in de nieuwbouw meer keuzemogelijkheden terwijl het aanbod aan sociale huurwoningen op peil blijft.

Advies 2: Voorkom gentrificatie waarbij de bestaande bewoners zich niet meer thuis voelen in de wijk en waarbij de nieuwe bewoners met een goede sociaaleconomische status de bestaande bewoners “verdrijven” waardoor de sociale cohesie verdwijnt.
Investeren in meer gemengde wijken gaat snel gepaard met zorgen over gentrificatie. We begrijpen deze zorg, de wijk zal namelijk veranderen. Er komen nieuwe woningen, nieuwe bewoners, nieuwe voorzieningen en ook de inrichting van de openbare ruimte zal op plekken veranderen.
Belangrijk uitgangspunt is dat bestaande bewoners een fijne plek houden in de wijk. Het aantal sociale

huurwoningen mag niet dalen. Het toevoegen van woningen, voorzieningen en verbetering van de openbare ruimte moet bijdragen aan een fijne, gezonde leefomgeving voor bestaande en nieuwe inwoners. Het gegeven dat het aantal sociale huurwoningen niet daalt, het bouwen voor Overvechters (waarbij we ook de lessen uit het woononderzoek benutten) en het benutten van de ruimte voor buurtvoorrang zorgt ervoor dat Overvecht voor Overvechters blijft. Ook hebben we bij de ontwikkeling van Overvecht aandacht voor het karakter van Overvecht en geven we aan in de omgevingsvisie wat we willen behouden. En besteden we in Overvecht Centrum expliciet aandacht voor de Overvechtse identiteit van het centrumgebied. Tegelijkertijd is ook verandering in de stad een gegeven. In Overvecht gaan we voor verandering die de wijk een fijnere plek maakt voor huidige en nieuwe Overvechters die meer aansluit bij de maatstaven van deze tijd.

Advies 3: Laat de nieuwe woning voor een senior voor dezelfde prijs verhuren als de woning die achtergelaten wordt.
Ouderen zijn in de omgevingsvisie benoemd als aandachtsgroep. Vergrijzing van de bevolking en de relatief grote woningen in de bestaande woningvoorraad in Overvecht maakt dat er ook hier behoefte is aan een variatie van woningen die geschikt zijn voor ouderen. Verhuizen op latere leeftijd is vaak een grote stap. Betaalbaarheid speelt daar een belangrijke rol bij. Kaders hiervoor komen terug in de prestatieafspraken met corporaties en het actieplan Thuis voor Ouderen. Op dit moment zijn er afspraken met corporaties dat ouderen kunnen doorverhuizen met een maximale huursprong.

Advies 4: Maak een actieplan voor seniorenmobiliteit in Overvecht met toevoeging van een verhuisconsulent. Faciliteer daarbij buurtvoorrang waarbij niet alleen de huishoudsamenstelling maar ook de omvang van de woning die wordt achtergelaten meetelt.
In Utrecht kennen we het actieplan Een (t)huis voor ouderen. ‘Een (t)huis voor ouderen’ is een samenwerking waarin de gemeente Utrecht met belangenbehartigers, beleggers, ontwikkelaars, woningcorporaties, ouderenzorg en het zorgkantoor werkt aan een aantrekkelijk woon- en zorgaanbod voor ouderen in Utrecht. Een belangrijk onderdeel daarvan is de woonadviseur ouderen die ouderen uit Utrecht ondersteunt in het vinden van een passende woonsituatie.
We kennen al jaren de voorrangsregel (65+) voor sociale huurwoningen die gelabeld zijn als seniorenwoonruimte. Deze voorrangsregel houdt echter geen rekening met de plek waar de huidige woningzoekenden wonen. Voor het behouden van sociale structuren en netwerken die ouderen hebben opgebouwd, kan het in de buurt blijven wonen belangrijk zijn. Sinds maart kan buurtvoorrang door woningbouwcorporaties worden ingesteld bij senior-gelabelde (65+) wooncomplexen, voor maximaal 50% van het vrijkomend aanbod. De mogelijkheid om buurtvoorrang in te zetten is er dus ook in Overvecht.

Advies 5: Onderzoek mogelijkheden voor multiculturele woongroepen.
Ook dit advies nemen we graag mee in de uitvoering van de omgevingsvisie (zie bijvoorbeeld de Omgevingsvisie deel A, pagina 32 en de Omgevingsvisie deel B, pagina 51, 193 en 194). We richten ons op passende woonvormen, die goed aansluiten bij de wensen in Overvecht. Ook zien we graag woonvormen die niet alleen een dak boven het hoofd bieden, maar ook bijdragen aan gemeenschapszin. Woongroepen, bijvoorbeeld voor mensen met verschillende culturele achtergrond, kunnen hier goed aan bijdragen.

Advies 6: Behoud de bestaande eengezinswoningen; ga deze niet slopen of laten verkopen door woningcorporaties.
Veel mensen hebben de wens om in een eengezinswoning te wonen, zo zien we terug in het woonwensenonderzoek. Overvecht is een wijk met meer hoogbouw dan eengezinswoningen. Dat maakt dat we zuinig moeten zijn op de eengezinswoningen die er zijn. Tegelijkertijd ligt er in Overvecht een opgave om 5.000 woningen toe te voegen. In de omgevingsvisie kiezen we om de verdichting te concentreren rond de HOV-haltes, het centrum en het stationsgebied. Daarmee blijft bestaande bebouwing, waaronder ook de eengezinswoningen zoveel mogelijk behouden. Hierbij kan het zijn dat er kleinschalig en op langere termijn sprake van sloop is, wanneer een meerderheid van huurders hier akkoord mee gaat. Het gros van de eengezinswoningen zal echter blijven. Ook delen we de oproep om de eengezinswoningen ook binnen de sociale huur te houden. Over verkoop van sociale huurwoningen worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties als onderdeel van de Samenwerkingsafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Advies 7: Bouw met name betaalbare koop tot NHG grens.
Bij het toevoegen van woningen zetten we met name in op segmenten die volgen op sociale huur, namelijk middenhuur en betaalbare koop. Dit om te zorgen dat Overvechters die nu in een sociale huurwoning wonen kunnen doorstromen als zij dat willen. Afhankelijk van het type ontwikkeling zal minimaal 25 tot 50 procent van de nieuwe woningen in het middeldure segment vallen, waar we middeldure huur en betaalbare koop onder verstaan. Voor betaalbare koop hanteren we de landelijke betaalbaarheidsgrens, €390.000 in 2024. Deze grens is lager dan de NHG-grens.

Advies 8: Investeer in de bouw van experimentele flats
De experimentele flats vormen een belangrijke inspiratiebron voor Overvecht (zie Omgevingsvisie deel A, pagina 32) . Als gemeente bouwen we niet zelf, maar creëren met deze omgevingsvisie ruimte voor dergelijke concepten die veel meer zijn dan een goed dak boven je hoofd en bijdragen aan gemeenschapsvorming.

Ter afsluiting
Op dit moment ligt de ontwerp omgevingsvisie Overvecht ter inzage. De inzichten uit het woonwensenonderzoek zijn meegenomen bij het opstellen van dit visie. Wij denken dan ook dat veel van uw adviezen goed aansluiten bij het stuk wat nu voorligt. Ook bij verdere uitwerking van de omgevingsvisie in projecten willen wij de adviezen uit het woonwensenonderzoek gaan gebruiken.

Hopende u hiermee voldoende mee te hebben geïnformeerd.

Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,
Martine Sluijter
op 02-05-2024

Martine Sluijter
Ruimtelijke Regisseur Overvecht