



DENK MEE MET MITROS

Uitkomsten onderzoek 'Toekomstplannen Mitros 2010-2030'

Mitros heeft een plan opgesteld met doelstellingen voor de periode 2010-2030. In dit plan staat wat Mitros de komende twintig jaar wil gaan doen. Het gaat bijvoorbeeld om het aantal woningen dat in die periode gerenoveerd en gebouwd wordt.

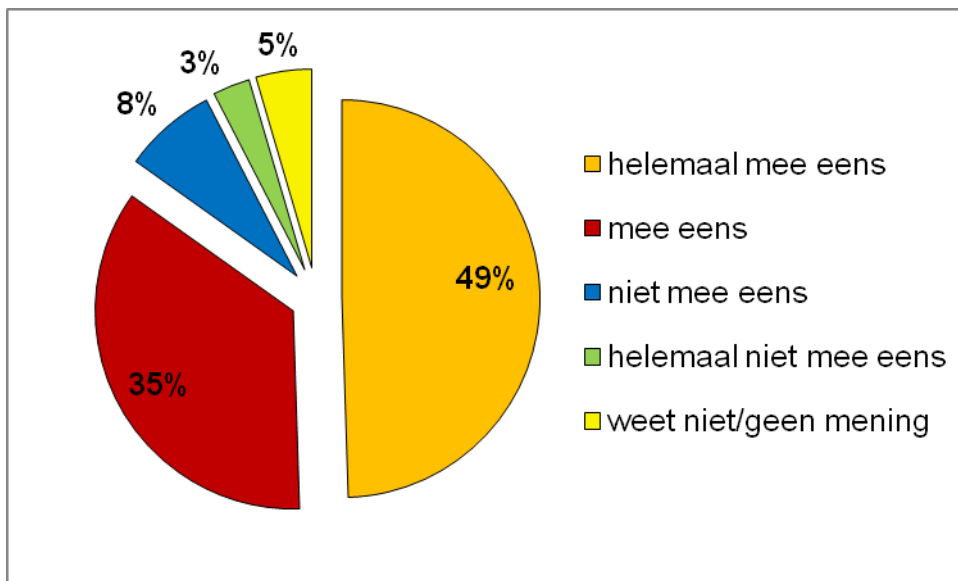
Huurdersvereniging Mitropool bekijkt de plannen en brengt een advies uit aan Mitros. Mitropool vertegenwoordigt de huurders van Mitros en wilde daarom graag de mening van de huurders horen voordat zij een advies uitbrengt.

Om de mening van de huurders te peilen, stelden Mitros en Mitropool verschillende vragen aan de leden van het MitrosPanel. 190 panelleden (37%) vulden de online vragenlijst in. Hier vindt u de belangrijkste onderzoeksuitkomsten samengevat.

Opknappen bestaande woningen

Mitros gaat zich in de periode 2010-2030 vooral richten op de bestaande woningen. De nadruk zal liggen op het uitvoeren van renovaties, onderhoud en energiebesparende maatregelen. Uiteraard komt Mitros bestaande afspraken met de gemeente Utrecht over sloop en nieuwbouw gewoon na. De meeste aandacht gaat de komende twintig jaar echter uit naar het opknappen van een groot deel van de bestaande woningen. Bouwen op nieuwe locaties krijgt in die periode minder prioriteit.

De meeste leden van het MitrosPanel vinden het een goed plan dat Mitros zich de komende twintig jaar vooral gaat richten op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen. 84% van de deelnemers aan het onderzoek geeft aan het hier (helemaal) mee eens te zijn.

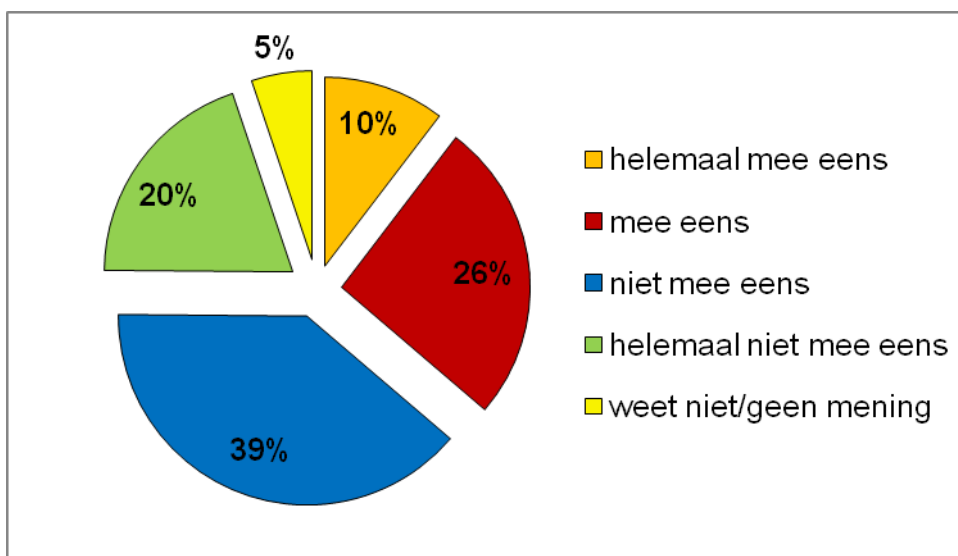


Huurprijs van vrijgekomen woningen omhoog

Er zijn wettelijke regels voor de huurprijzen die Mitros maximaal mag berekenen aan huurders. Op dit moment betalen huurders van Mitros gemiddeld 70% van deze 'maximaal redelijke' prijzen (de huurprijzen die zijn toegestaan). Mitros gaat de huurprijzen verhogen tot gemiddeld 90% van wat maximaal is toegestaan. De huurprijzen worden pas verhoogd nadat een woning vrij komt bij een verhuizing.

Door deze verhoging van de gemiddelde huurprijzen kan Mitros meer investeren in het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen. Huurders die in hun huidige woning blijven wonen, zullen gewoon de huidige huurprijs blijven betalen. Zij krijgen natuurlijk wel te maken met de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli.

Een groot deel (59%) van de deelnemers aan het onderzoek is het niet eens met dit voornemen van Mitros. 36% kan zich wel vinden in de huurverhoging voor vrijgekomen woningen.



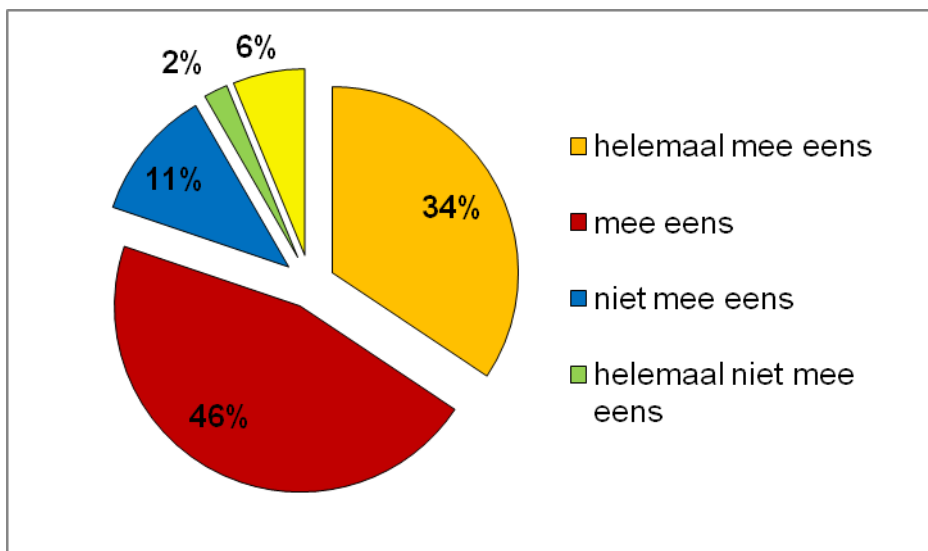
Meer aanbod voor de middeninkomens

Mitros verhuurt vooral woningen die bestemd zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Het grootste deel van de woningen van Mitros is op dit moment bestemd voor deze groep huurders. In 2030 zal dat nog steeds zo zijn, maar Mitros wil het woningaanbod voor huishoudens met een middeninkomen wel wat vergroten.

Op dit moment verhuurt Mitros namelijk weinig van haar woningen aan huishoudens met een middeninkomen. Bovendien komt deze groep op de markt voor koopwoningen moeilijk aan bod omdat de koopwoningen in Utrecht duur zijn. Door het aanbod aan huurwoningen voor de middeninkomens te vergroten, kan deze groep beter doorstromen en komen er dus meer goedkopere Mitros-woningen beschikbaar voor de lagere inkomens.

De meeste deelnemers aan het onderzoek (80%) vinden het een goed plan van Mitros om het woningaanbod voor de middeninkomens te vergroten, onder de voorwaarde dat er voldoende goedkopere huurwoningen voor de lagere inkomens beschikbaar blijven.

Zie de grafiek op de volgende pagina.

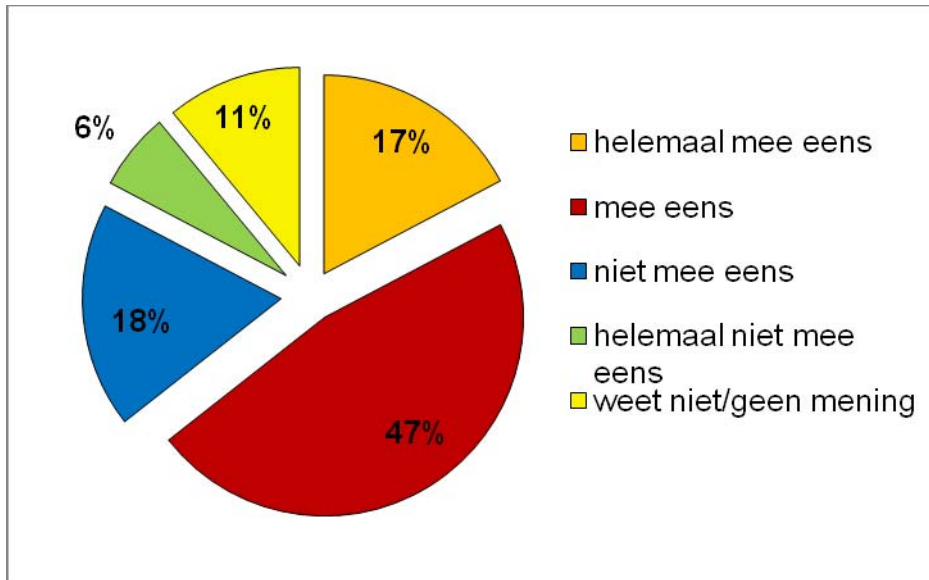


Bestaande huurwoningen verkopen

Om het opknappen en bouwen van woningen te kunnen betalen, gaat Mitros een deel van haar woningbezit verkopen. De opbrengst van deze verkoop is nodig om renovaties en onderhoud te kunnen uitvoeren en nieuwe woningen te bouwen. Door de verkoop zullen er naast huurwoningen meer koopwoningen in de wijken te vinden zijn. Mensen met verschillende inkomens komen meer door elkaar te wonen. Dit kan gunstig zijn voor de ontwikkeling van de wijken. Daarnaast biedt het verkopen van huurwoningen mogelijkheden voor huurders die hun woning willen kopen. De woningen die Mitros verkoopt, vallen meestal in het goedkopere segment.

Op dit moment verkoopt Mitros ook al een deel van haar woningbezit, maar het aantal verkochte woningen stijgt in de komende periode tot ruim 300 per jaar.

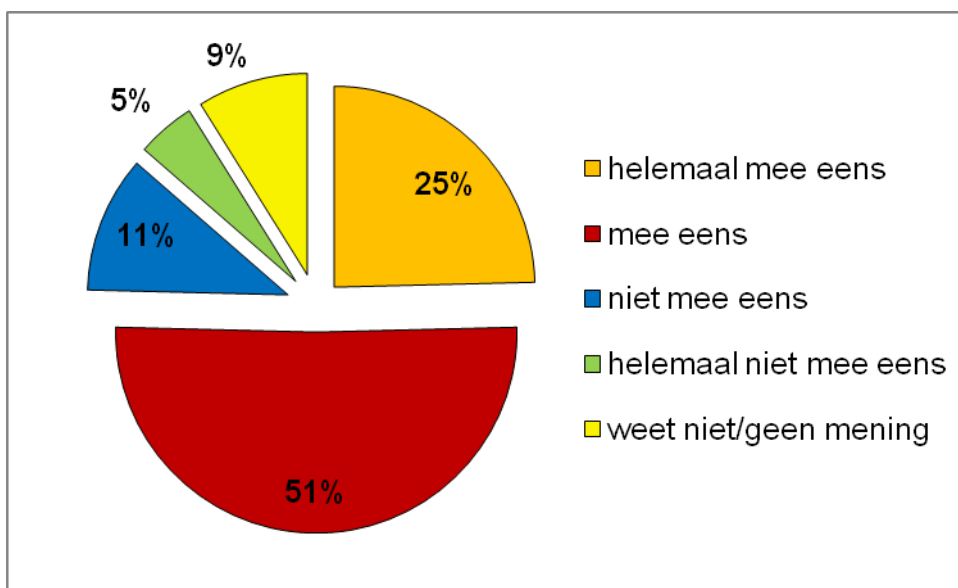
64% van de deelnemers aan het onderzoek vindt dit een goed plan en is het hier (helemaal) mee eens.



Mengen huurwoningen en koopwoningen

Door het verkopen van huurwoningen zal de samenstelling van de wijken op sommige plekken veranderen. Doordat Mitros meer betaalbare huurwoningen gaat verkopen, zullen er naast huurwoningen meer koopwoningen in de wijken te vinden zijn. Het mengen van huur- en koopwoningen is goed voor een wijk.

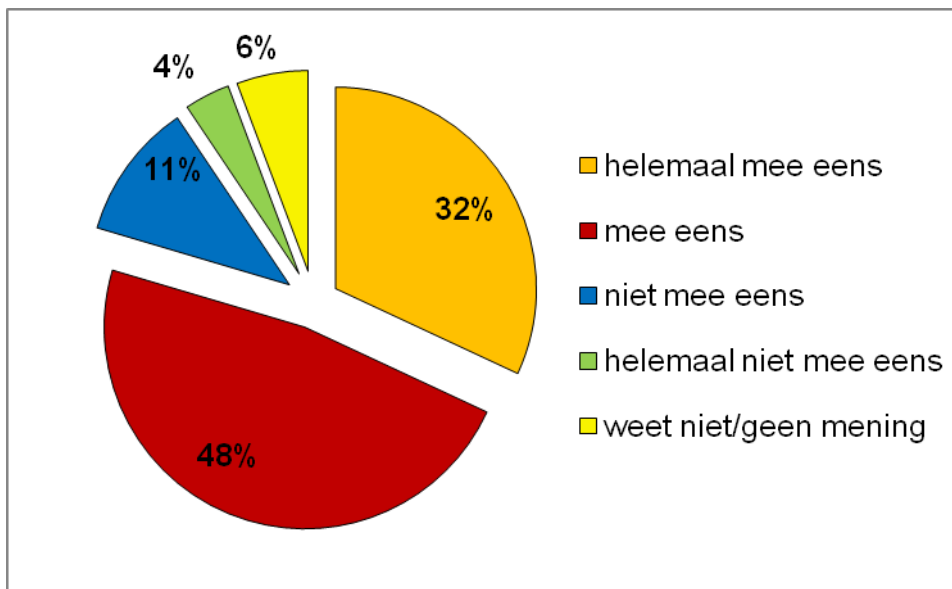
Hier is 76% van de deelnemers aan het onderzoek het (helemaal) mee eens.



Investeren in voorzieningen voor de wijk

Mitros investeert niet alleen in huurwoningen, maar ook in gebouwen die bestemd zijn voor bijvoorbeeld gezondheidscentra, brede scholen, buurthuizen en kinderopvang. Bewoners maken gebruik van deze voorzieningen en daarom zijn ze belangrijk voor de wijken. Dat Mitros in deze gebouwen investeert, betekent niet dat er minder geld beschikbaar is voor het opknappen en bouwen van huurwoningen.

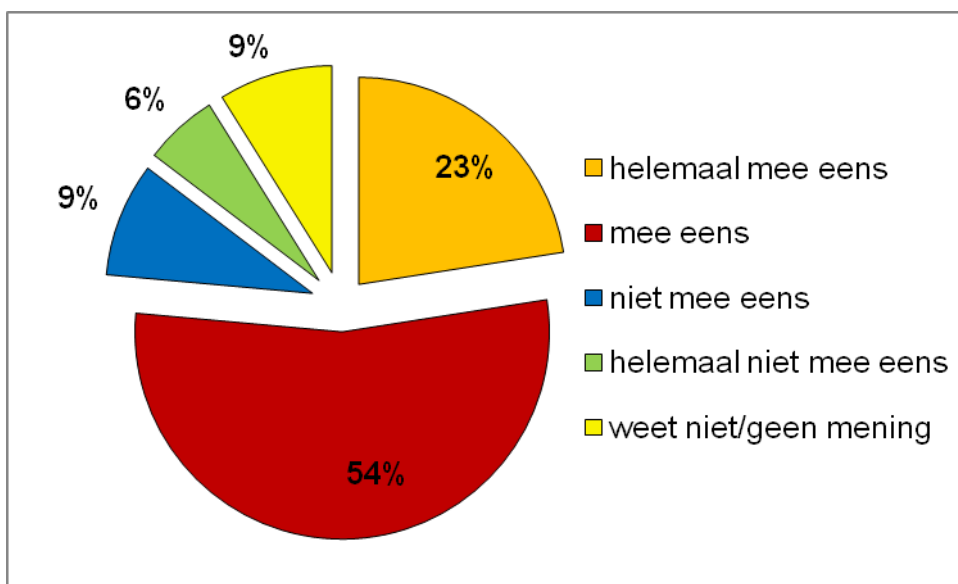
80% van de deelnemers aan het onderzoek is het helemaal eens met deze investeringen.



Wijken gevarieerder maken

In sommige wijken staan veel woningen uit dezelfde prijsklasse en van dezelfde grootte. Hier wonen veel dezelfde soort huishoudens bij elkaar. Mitros wil de wijken gevarieerder maken door er voor te zorgen dat er meer verschillende woningen en huishoudens in de wijken komen. Dat kan onder andere door nieuwbouw en door woningen te verkopen.

Van de deelnemers aan het onderzoek is 77% het hier (helemaal) mee eens.



Wat gaat Mitros doen met de uitkomsten van het onderzoek?

Mitros en Mitropool hebben de uitkomsten van het onderzoek met elkaar besproken. Om de meningen van huurders nog beter in beeld te krijgen, is er tijdens een meedenkavond op 9 november verder gepraat over de toekomstplannen van Mitros. Aan deze avond deden tien leden van het MitrosPanel mee. Zij wisselen met elkaar van gedachten over de plannen en gaven aan waarom zij het wel of niet eens zijn met de plannen die Mitros heeft.

De uitkomsten van de meedenkavond en de resultaten van het online onderzoek vormen samen een goede basis voor Mitropool om een advies uit te brengen aan Mitros. Dit advies zal in december 2010 uitgebracht worden.

November 2010