

Utrecht, 2 oktober 2022

Onderwerp: Besluit goed verhuurderschap

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/besluitgoedverhuurderschap/b1>)

Sub-onderwerp:

- nobel handelen mag toch niet in strijd met de wet zijn.
- onbevoegd handelen bij wet niet toegestaan.
- eigenmachtig handelen in strijd met de wet niet toegestaan.
- gebrekkig huurders en woningzoekenden informeren ongewenst (zie pag.15-24).
- handhaving en toezicht inzake belangen huurders eerder beleggen bij gemeenten dan bij *Autoriteit woningcorporaties*; autoriteit acteert te vaak te passief voor huurders.

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het "Besluit goed verhuurderschap". Iets dat raakvlakken heeft met diverse eerder gehouden internetconsultaties w.o. *Wetsvoorstel goed verhuurderschap*^[1] en *Wijziging van de Huisvestingswet 2014*^[2].

Interessante passages uit de *nota van toelichting* zijn:

- "zijn gemeenten verplicht een meldpunt in te richten waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurbedrag."
- "Prettig en veilig wonen is een basisvoorwaarde voor een goed bestaan. Als gevolg van de schaarste op de woningmarkt is de positie van **woningzoekenden en huurders** ten opzichte van verhuurders en tussenpersonen verzwakt."
- "een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels **die meetbaar, handhaafbaar en afdwingbaar zijn.**"
- "verplicht om een meldpunt in te richten waar huurders (inclusief arbeidsmigranten), maar ook woningzoekenden en anderen terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars."
- "dat het laagdrempelig benaderbaar is en dat misstanden kosteloos en anoniem gemeld kunnen worden."
- "Alvorens een besluit tot handhaving wordt genomen, dient er deugdelijk onderzoek gedaan te worden, waarbij ook de verhuurder of verhuurbemiddelaar in de gelegenheid wordt gesteld om gehoord te worden (hoor- en wederhoor). Een meldpunt zorgt daarom niet alleen voor ontvangst en (waar mogelijk) afhandeling van meldingen, maar ook voor een betere informatieverstrekking, zodat een melder niet eindeloos zelf op zoek hoeft te gaan naar het juiste 'loket' en mogelijk voor een dichte deur komt te staan. Op basis van de signalen die binnenkomen bij dit meldpunt, kunnen gemeenten ook besluiten tot controle en handhaving, waarbij het overigens **ook mogelijk is om handhaving in te zetten op grond van een andere wet** dan de Wet goed verhuurderschap (bijvoorbeeld de Huisvestingswet 2014)."
- "Uiteraard zal de gemeente ook op basis van **eigen waarneming en analyses toezicht houden op de naleving van de regels**. Meldingen zijn echter wel belangrijk om ook buiten de eigen waarneming en analyse van een gemeente gericht te kunnen handhaven."

¹ <https://www.internetconsultatie.nl/goedverhuurderschap>

² <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014>

In volstrekt willekeurige volgorde wil ik U het volgende meegeven. Ingegeven door jarenlange ervaring inzake handhaving en toezicht op goed verhuurderschap bij bijvoorbeeld toegelaten instellingen.

1. Hoe nobel het ook is om statushouders met voorrang en dus met uitsluiting van andere woningzoekenden voorrang te verlenen het druist mijn inziens in tegen de Europese dienstenrichtlijn en de hiervan afgeleide *Huisvestingswet 2014*. Ondanks wat hierover ondertussen allemaal is geschreven. Zie pag.36-61, 87-91.
2. Zowel Colleges van B&W als verhuurders/toegelaten instellingen lijken nog steeds met elkaar afspraken te maken over het toewijzen van schaarse reguliere woonruimten. Iets dat sinds de invoering van de *Huisvestingswet 2014* gewoon niet meer is toegestaan. Hun handelen mist de vereiste *democratische legitimiteit*. Hun claim dat dit door de gemeenteraden aan de Colleges van B&W zijn gedelegeerd is gewoon niet mogelijk; zie 3e voetnoot.
3. Verhuurders/toegelaten instellingen labelen woningen eigenmachtig, waardoor bepaalde groepen woningzoekenden gewoon worden buiten gesloten. Dit uitsluitend wordt nog erger, als aan huurcontractvormen onwettige voorwaarden worden verbonden waarmee andere woningzoekenden hiermee gewoon worden buitengesloten terwijl deze woningzoekenden gewoon aan de wettelijke eisen van die huurcontractvormen qua inkomen, qua passendheid en qua leeftijd voldoen. Zie pag.72-76. Dit is niet de bedoeling van de *Huisvestingswet 2014*.

Het mogen toepassen van bepaalde (tijdelijke) huurcontractvormen volgens het Burgerlijk Wetboek impliceert nog niet, dat deze eigenmachtig door een verhuurder mogen worden toegepast. Zeker is dit niet mogelijk, als deze sociale huurwoningen vallen onder de wettelijke regels van de *Huisvestingswet 2014* en de eventueel door de gemeenteraden vastgestelde *Huisvestingsverordeningen*, waarbij het voor de gemeenteraden expliciet door de wetgever niet is toegestaan haar taak op dit punt te delegeren aan Colleges van B&W. Logisch, daar de inperking van het Europese "*recht van vrije vestiging*" zo'n zware ingreep is, dat dit eerst slechts mogelijk is met een democratisch genomen besluit binnen de gemeenteraden.

Niet alleen woningzoekenden zijn personen die er door geraakt kunnen worden, maar ook zittende huurders die wensen door te stromen maar niet meer intern (zelfs niet binnen hetzelfde complex) kunnen doorstromen daar eigen regels van de verhuurder zo'n doorstroming verhindert, terwijl de gemeenteraden gezamenlijk hebben bepaald dat dit wel mogelijk is en zeker als de huurder dit wil.

{labels voor woningen/voorrang ouderen}

Nogmaals, maar iets anders verwoord. Hier is heel veel over te schrijven. In ieder geval is het **inperken** van het "*recht van vrije vestiging*" gewoon de **exclusieve bevoegdheid** van de **gemeenteraden**. Een bevoegdheid die dus door de raden niet delegerbaar is naar Colleges van B&W, dus helemaal niet aan verhuurders w.o. toegelaten instellingen.

Dit staat dus ook niet toe, dat gelabelde woningen na een verloop van tijd **eigenmatig** door verhuurders worden 'omgekat' waardoor ineens bepaalde groepen woningzoekenden worden buitengesloten en waarmee de leefbaarheid binnen de buurt/wijk wel eens ongewenst kan worden aangetast; eigenmatig handelen mist iedere vorm van de democratisch legitimiteit; eigenmatig handelen dient eerder eigen belangen dan de algemene belangen waar de gemeenteraden en de gemeenten oog voor moeten hebben; eigenmatig handelen schakelt de

standaard bezwaar- en beroepsmogelijkheden uit; iets dat onze wetgever absoluut niet wil hebben, want het is heel gebruikelijk dat de burgers (de directe burenen) iets mogen doen, als hun belangen en/of hun woon- en leefomgeving onwenselijk dreigt te gaan veranderen.

Niet alleen de *Huisvestingswet 2014* (trouwens *Huisvestingswet* - zonder de 2014 toevoeging - is bij de invoering van *Huisvestingswet 2014* ingetrokken) maar ook **Utrechtse gemeente**^[3] is **hierover** feitelijk **heel duidelijk**. Dit beeld van de Utrechtse gemeente is recent nogmaals bevestigd via de inbreng van de Utrechtse gemeente^[4] en de VNG^[5] op het voorstel "*wijziging van de Huisvestingswet 2014*" (openbaar gepubliceerd 13 mei 2022. Uiteraard wilt de RWU graag extra vrijheden krijgen, maar de RWU gaat volkomen voorbij aan het gegeven dat wat in de *Huisvestingswet 2014* aan de orde is dat het daarbij gaat om een inperking van een van onze drie *Europese* grondrechten t.w. inperking van "*recht van vrije vestiging*".

Iets dat daadwerkelijk blijkt aan de parlementaire geschiedenis *Huisvestingswet 2014*^[6, bij schaarste of leefbaarheidsproblemen] en het recente wijzigingsvoorstel van onze

³ Passage uit "actieplan: een (t)huis voor ouderen", pagina 19:

"De voorrangsregeling m.b.t. middenhuurwoningen voor huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten staat de toewijzing van ouderenwoningen aan de doelgroep in de weg. Het kan betekenen dat jonge huishoudens voorgaan op oudere, te meer daar de kans op de doorstroming van ouderen uit de sociale huur naar middenhuur gezien het inkomen gering is. Bezien zal moeten worden of de voorrangsregeling hierop kan worden aangepast. Daarboven is er wetgeving die beperkingen oplegt aan de regulering door de gemeente. Zo verbiedt de huisvestingswet woningen exclusief aan doelgroepen toe te wijzen. Dit heeft consequenties voor de toewijzing van eertijds voor senioren bedoelde complexen. Dit betekent dat i.s.m. de partners moet worden ingezet op stimuleren".

⁴ Passages uit inbreng gemeente Utrecht:

"In de meeste woningmarktgebieden is er een regionale huisvestingsverordening, die zijn basis vindt in de Huisvestingswet. De Huisvestingswet geeft de voorwaarden waaronder wel/niet voorrang verleend kan worden. Deze voorrangsregels zijn veelal gekoppeld aan aard, grootte en prijs van de woning. Het is lastig om op basis van de huisvestingswet voorrang te verlenen aan dragende bewoners, met name in de bestaande voorraad (bv. na een renovatie of bij mutatie wanneer er sprake is van bijzondere toewijzing op basis van leefbaarheid)." +

"We zien in Utrecht de laatste tijd dat op grote schaal kamers worden omgezet naar zelfstandige studiootjes, waar hoge huren voor worden gevraagd die ten koste gaan van de onzelfstandige studentenhuisvesting. We hebben nu geen middelen om daar iets aan te doen."

⁵ Passage uit inbreng VNG:

"In de Memorie van toelichting wordt gesteld dat prestatieafspraken, woonvisies en convenanten tussen gemeenten en woningcorporaties geen regels over woonruimteverdeling mogen bevatten."

⁶ **Artikel 4 Huisvestingswet 2014**

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:

- a. het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en
- b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad

Memorie van Toelichting (Tweede Kamer, vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3)

- "De onderdelen van de Huisvestingswet 20.., die betrekking hebben op het ingrijpen in de woonruimteverdeling, kunnen alleen via een huisvestingsverordening worden uitgevoerd. Prestatieafspraken tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de Huisvestingswet 20.. bevatten. Prestatieafspraken zullen daarom meer gaan over werkafspraken of te halen doelstellingen."
- "De Huisvestingswet 20.. heeft betrekking op sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen. (...) maar in enkele steden maakt een flink deel van deze woningen wel deel uit

van de goedkope voorraad. En juist deze voorraad is van belang om de woningbehoefte van kwetsbare groepen te waarborgen." → dus de meest kansarme en niet de meest kansrijke dient als kwetsbare groep te worden aangemerkt; een voormalig student behoort toch niet via campuscontract-route zijn sociale woon carrière buiten alle regels en wachttijden cadeau te krijgen alvorens deze meest kansrijke woningzoekende een eigen woning koopt, helaas is dit ondertussen wel de werkelijkheid.

- "Zonder een huisvestingsverordening is er derhalve altijd sprake van vrije vestiging in een gemeente.

Met het voorgaande is ook verbonden dat het niet mogelijk is voor gemeenten om met losse convenanten sturing te geven aan de woonruimteverdeling. Het werken met convenanten, evenals afspraken los van de huisvestingsverordening dan wel als nadere uitwerking daarvan kan aanleiding geven tot de nodige ondoorzichtigheid, hetgeen op gespannen voet staat met het uitgangspunt van democratische legitimatie. Wel blijft het natuurlijk mogelijk om wat de uitvoering betreft prestatieafspraken met woningcorporaties te maken."

- Indien geen huisvestingsverordening dan "Vanuit het oogpunt van vrijheid van vestiging is dit [het verplicht op moeten stellen van een huisvestingsverordening] echter minder wenselijk. Voor het opstellen van een huisvestingsverordening zal nu eerst de noodzaak aanwezig moeten zijn doordat er sprake is van schaarste of leefbaarheidsproblemen. Dit is aan gemeenten om te beoordelen en ook hun verantwoordelijkheid."

- "In prestatieafspraken maken gemeenten en woningcorporaties voorts vaak afspraken over de (uitvoering van de) woonruimteverdeling en na te streven resultaten. In veel gemeenten zijn het ook de woningcorporaties die feitelijk de woonruimteverdeling uitvoeren,"

"Prestatieafspraken tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de Huisvestingswet 20.. bevatten."

↳ uitvoeren woonruimteverdeling staat niet synoniem voor 'woningcorporaties bepalen zelf wie wat voor hoelang mag huren; de woningbehoeften van de kwetsbaren mag geen enkele woningcorporaties ooit uit het oog verliezen, want hen te huisvesten is immers hun wettelijke taak. Dus als een gemeente geen huisvestingsverordening heeft, dus er is sprake van vrije vestiging binnen die gemeente, dan kan de gemeente helemaal geen afspraken maken over de wijze van uitvoering geven aan een niet-bestaande huisvestingsverordening. Vrije vestiging betekent verder, dat verhuurder geen eigen spelregels dan mag opstellen.

- "Aan de totstandkoming van de huisvestingsverordening worden in de Huisvestingswet 20.. eisen gesteld.

Het sturen op de woonruimteverdeling door een gemeente raakt vele burgers en grijpt in op hun recht zich vrij te vestigen. Het is daarom van het grootste belang dat dit ingrijpen democratisch gelegitimeerd is. Om discriminatie en willekeur te voorkomen zou voldoende openbaar en transparant moeten zijn wat de regels zijn en op grond waarvan een gemeente zich genoodzaakt ziet tot de instelling daarvan."

- 7 (3.3.1) "Het is niet mogelijk voor gemeenten om op andere wijze (bijvoorbeeld in de vorm van convenanten of woonvisies) directe of indirecte regels rondom woonruimteverdeling op te stellen. In de praktijk blijkt echter dat sommige gemeenten deze regels toch omzeilen door met woningcorporaties en urgentiecommissies afspraken te maken over het verdelen van woonruimte en deze in een woonvisie of convenant neer te leggen. Hoewel prestatieafspraken, woonvisies en convenanten tussen gemeenten en woningcorporaties wel gemaakt mogen worden, mogen zij geen regels betreffende woonruimteverdeling bevatten. Naar oordeel van de regering behoeft de wet op dit punt geen aanpassing, omdat artikel 4, eerste lid, al duidelijk stelt dat de gemeente uitsluitend per verordening regels kan stellen over woonruimteverdeling. Wel is deze verduidelijking in de toelichting noodzakelijk geacht, om in de praktijk te voorkomen dat de regels uit de Huisvestingswet 2014 omzeild worden."

↑

Art.4 Huisvestingswet 2014:

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels

geven met betrekking tot:

- a. het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en
 - b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.
2. Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen geven van regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van voor verkoop bestemde woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.
- ⁸ (3.3.2) "Gemeenten kunnen alleen gebruikmaken van het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 via een huisvestingsverordening, die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Dit maakt onder meer dat **de democratische legitimiteit van de regels die in de huisvestingsverordening opgenomen worden gewaarborgd is.**" → "Echter, gezien de inhoudelijke **zwaarte**, bijvoorbeeld ten aanzien van de vrijheid van vestiging, **van de maatregelen** die een gemeente op basis van de Huisvestingswet 2014 kan introduceren weegt de benodigde democratische legitimatie van deze maatregelen zwaarder dan de praktische overwegingen van gemeenten om eenvoudiger de regels aan te kunnen passen. **Om deze reden wordt het niet mogelijk gemaakt om fundamentele punten van de Huisvestingswet 2014 - zoals het stellen van regels omtrent de woonruimte-verdeling en het woonruimtevoorraadbeheer - te delegeren naar het college van B&W.**"
- ⁹ (3.5.3) "In een doelgroepenverordening kunnen gemeenten vastleggen dat bepaalde categorieën nieuwbouw-woningen bedoeld zijn voor bewoning door bepaalde groepen woningzoekenden. Het is echter niet mogelijk om in de doelgroepenverordening ook regels vast te leggen over de daadwerkelijke toewijzing van deze woningen aan de specifieke doelgroepen. Dit kan alleen op basis van de Huisvestingswet 2014."
- ¹⁰ (4.3) "Om ervoor te zorgen dat de **juiste doelgroep in sociale koopwoningen terecht komt zijn geen minder beperkende maatregelen beschikbaar.** De Huisvestingswet 2014 schrijft namelijk voor dat gemeenten alleen op grond van die wet woonruimteverdeelregels mogen stellen. Vanwege de vrijheid van vestiging en de democratische legitimiteit van overheidsbesluitvorming is het voor gemeenten dan ook **niet toegestaan** om op een andere, wellicht minder beperkende, manier dan via de Huisvestingswet 2014 dergelijke regels op te stellen."
- ¹¹ Art.11a Hw2014: "In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een **jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.**"
- ¹² Art.11b Hw2014: "In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een **huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.**"
- ¹³ 3.1.4 "De Huisvestingswet 2014 is op grond van artikel 4 het enige wettelijke kader op basis waarvan de gemeente dergelijke toewijzingsregels (waaronder op basis van urgentie) kan stellen en is daarmee een uitputtende regeling ten aanzien van de verdeling van woonruimte zowel wat betreft de aangewezen huurwoningen van particulieren als van woningcorporaties. **Het is niet mogelijk voor gemeenten om op andere wijze (bijvoorbeeld in de vorm van convenanten of woonvisies) directe of indirecte regels rondom woonruimteverdeling op te stellen.** Prestatieafspraken, woonvisies en convenanten tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen daarentegen wel worden gemaakt, maar mogen geen regels betreffende woonruimteverdeling bevatten. Deze kunnen gaan over werkafspraken en te halen doelstellingen, zoals aantallen te bouwen woningen en renovaties en dergelijke. Indien er **geen huisvestingsverordening is**, mag de corporatie **zelf** (in plaats van de gemeente) een **transparant woningtoewijzingsbeleid voeren** waarbij aandacht is voor urgent woningzoekenden (conform de Woningwet)."
- ¹⁴ 3.1.4 "moeten woningzoekende bezwaar maken en beroep kunnen instellen"
"Aangezien de Huisvestingswet 2014 een uitputtende regeling is ten aanzien van de verdeling van woonruimte is het **evenmin toegestaan** dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel doorkruisen. **Het is dus niet mogelijk voor een gemeente buiten de huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van sociale koop-woningen die onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel vallen.** Enkel op basis van de criteria in deze wet kunnen gemeenten sturen bij de **woonruimteverdeling.**"

van vrije vestiging" uitsluitend via huisvestingsverordeningen mag worden geregeld. Dus het is iets waarover uitsluitend gemeenteraden over beslissen.

Zeker worden zittende en toekomstige huurders geraakt, als verhuurders/corporaties zich niet beperken tot het uitvoeren van de gemandateerde uitvoeringsregels maar zelfs eigen beleidsregels (lees: woonruimteverdelingsregels) gaat hanteren die wel de vrijheid van vestiging (op een niet-open en niet-transparante wijze) voor woningzoekenden inperken. Verhuurders moeten niet vergeten, dat wonen gewoon een recht is^[15].

4. Hoe goed informeer je, als verhuurders de huurders over het toewijzen van de sociale woningen, als de standaard beschikbare informatie totaal geen inzicht geeft in aan welke groep met welke vorm van bemiddeling, urgentie of voorrang vrijgekomen woningen worden toegewezen. Eerst werd dit allemaal duidelijk na het stellen van schriftelijke vragen in de Utrechtse gemeenteraad; zie bijlage.

Hoe kan men beweren, dat slechts 30% via bemiddeling, urgentie en voorrang een woning krijgt toegewezen en dat dus zo'n 70% afkomstig zijn van de wachtlijst, als de openbaar beschikbare gestelde informatie een toch geheel ander beeld oplevert qua percentages en qua gebied/regio? Zie pag.15-24.

5. Hoe hard pakt handhaving en toezicht door als een huurder succesvol over een te hoge huurprijs binnen een complex met vele gelijkwaardige woningen heeft geklaagd? De kans is dan immers heel groot, dat die andere huurders die niet het *doen-vermogen* hebben ook teveel huur betalen. Feitelijk moet de succesvolle uitkomst bij de ene huurder doorwerking gaan krijgen bij de andere huurders in gelijkwaardige woningen. Feitelijk kan de gemeente door eigen waarneming (de uitkomst van de Huurcommissie inzake gehanteerde huurprijs in die ene woning; meestal strookt dan de huurprijs niet met het aantal *woningwaarderingstelselpunten*) overgaan tot naleving van de regels van de wet in de gelijkwaardige woningen in het desbetreffende complex; het deugdelijke onderzoek heeft immers al in de *Huurcommissie* plaatsgevonden.

De kans is meer dan groot, dat de huurprijzen niet conform *punten* is, als de huurprijzen op specifieke aftoppingsgrenzen worden gebaseerd; zie pag.62-67.

6. Hoe kan je als gemeenten toezicht houden en handhavend optreden, als je geen inzicht hebben in de gehanteerde *tijdelijke* huurcontractvormen. Dit is eerst mogelijk, als je de verhuurders/toegelaten instellingen feitelijk gewoon hun gang laat gaan. Verhuurders die bijvoorbeeld de buitenwereld wil laten geloven, dat zij uitsluitend *campuscontracten* als tijdelijke huurcontractvorm hanteren, maar in werkelijkheid passen deze verhuurders/toegelaten instellingen dan ook nog eens zogenaamde (onwettige^[16]) *short stay*-contracten en *jongerencontracten-met-*

¹⁵ **Artikel 21 Gw (grondwet)**

De zorg van de overheid is gericht op de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu.

Artikel 22 Gw

1 De overheid treft maatregelen ter bevordering van de volksgezondheid.

2 **Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.**

3 Zij scheidt voorwaarden voor maatschappelijke en culturele ontplooiing en voor vrijetijdsbesteding.

- ¹⁶ Verhuurder hanteert *contract naar aard van korte duur* (art.7:732 BW) in plaats van *contract van tijdelijke duur* (art.7:271 BW) toe. Tevens neemt de verhuurder de voorwaarden voor de huurders op: tussentijds niet door de huurder opzegbaar, terwijl dit wettelijk wel mogelijk is.

De groep studentenverhuurders verenigt in de koepelorganisatie *Kences* schrijft openlijk, dat zij weten hoe de wet is, maar dat zij wegens redelijk- en billijkheid van deze wet afwijken in het nadeel van de huurders; zie bijlage. Blijkbaar moeten wij geloven, dat deze

uitsluitingsvoorwaarden toe. Een lijst die probleemloos met allerlei andere voorbeelden is aan te vullen. Zie ook pag.25-35, 82-86.

7. Hoe om te gaan met een niet functionerende huurdersorganisatie (lees: huurderskoepel), die duidelijk geen ogen voor de belangen van de huurders heeft maar wel voor de belangen van de verhuurders?

Veel van de bovenstaande constatering kunnen al meldingen opleveren. Meldingen die probleemloos kunnen vallen onder de *Wet goed verhuurderschap*.

Verder las ik de Roermondse reactie van 7 september 2022 t.w.

"Is woningcorporatie vallen wij onder 'toegelaten instelling'. Op grond van de Wet en de MvT concludeer ik dat het toezicht en de handhaving op de regels voor goed verhuurderschap voor een toegelaten instelling zijn belegd bij de Autoriteit Woningcorporaties (ter voorkoming van diffuus toezicht gemeenten / AW). Tot zover is het helder. In de Wet wordt ook gesproken over de inrichting van een meldpunt door B&W waar o.a. huurders zich kunnen melden wanneer zij vinden dat partijen de regels voor goed verhuurderschap niet nakomen. De handhaving op dit gebied lijkt (alleen) bij de gemeente te liggen. Hoe verhoudt dit zich tot het toezicht en de handhaving door de AW? Ik kan het antwoord op deze vraag niet vinden. Het verzoek om e.e.a. nader te duiden. Hartelijk dank."

Een terechte vraag van de bijdrager. Mijn ervaring is, dat de huurders weinig tot niets van de *Autoriteit woningcorporaties* heeft te verwachten. Zelfs misstanden, waarbij aantoonbaar willens en wetens wetten worden overtreden, dan blijft het enorm stil bij deze autoriteit. Een organisatie is eerst is opgericht na de uitkomsten van de *parlementaire enquête woningcorporaties* van het begin van het vorige decennium. Zelfs als dit op het vlak ligt van het niet (willen) ingrijpen van de *Raad van Commissarissen* bij deze toegelaten instellingen blijft handhaving vanuit deze autoriteit achterwege.

Hoe kan een *Autoriteit woningcorporaties* passief blijven toekijken, als een verhuurder (beter gezegd: toegelaten instelling) haar huurders met reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd dreigt met het beëindigen van hun huurovereenkomsten om hun vermeende doelstellingen te kunnen gaan realiseren. Vergeet niet, dat *Onze Minister* tijdens de behandeling van de *Wet doorstroming huurmarkt 2016* in de *Eerste Kamer* op 12 april 2016 om 21.42 uur heeft verklaard "**bestaande contracten worden gerespecteerd**". Ik vraag mij echt af op welke moment deze autoriteit ooit voor de belangen van de huurders na een melding van huurders heeft opgetreden.

Tot zover. Mogelijk dat U met wat hier geschreven is Uw voordeel kan doen. Dit in het belang van iedereen. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
dré hopmans
een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren

verhuurders/toegelaten instellingen gedwongen worden om dergelijke huurcontractvormen te moeten hanteren. Nee dus: ieder verhuurder kan ieder huurder gewoon een huurcontract voor onbepaalde tijd aanbieden. Een contractvorm dat de norm had moeten zijn; zie *Wet doorstroming huurmarkt 2016*.

Interessante of relevante video-links:

- 20210916 TK - rondetafelgesprek "Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties" (https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2021A04913)
- 20220913 NIEUW TK - rondetafelgesprekken "Tijdelijke huurcontracten" (<https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/tijdelijke-huurcontracten>)
- 20210925 BnnVara-Kassa "Je recreatiewoning moet plaatsmaken voor dure chalet: kan dat zomaar?" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571374>)
- 20211002 BnnVara-Kassa "Corporatie GroenWest zet wees geworden huurder uit huis zonder alternatief" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571777>)



- 20210906 KroNcrv-Pointer "Help! Ik zoek een huurwoning" (https://www.npostart.nl/pointer/06-09-2021/KN_1727110)
- 20201223 NOS op 3 "op straat gezet na de dood van je ouder" (<https://www.youtube.com/watch?v=8sf2jkQKP8s>)
- 20210421 NOS op 3 "wachten, wachten, wachten op een woning" (<https://www.youtube.com/watch?v=7RBQ60O8SRs>)
- 20210911 NOS op 3 "woningnood - Zo ontstond de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=-S5IopCV0Ro>)
- 20210918 NOS op 3 "wooncrisis - Zo komen wij uit de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=9jioHgSTZQo>)
- 20210925 NOS op 3 "kijk terug: in gesprek over de wooncrisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=uEmLpOJXFSw>)



- 20221002 NIEUW BnnVara "Nederland is vol" (*"Veel plekken die ooit zo aangenaam waren om te wonen, worden nu overspoeld door toeristen en hotels"*)

overige link: www.weeswijzer.org

- Bijlagen:
- 10- 20221002 internetconsultatie “Besluit goed verhuurderschap”
 - 11- 20201014 AD “Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers”
 (“direct met het versturen van oprotbrieven (...) Dreigen met een rechtszaak.”)
 - 12- 20211014 AD “In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden”
 (“Een paar jaar geleden werd ik mijn studio uitgedreven (...) Wanhopige telefoontjes werden)
 (beantwoord met dreigbrieven (...) dus wegwezen. (...) En snel, anders zouden ze de rechter)
 (inschakelen”)
 - 13- 20200215 AD “Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming”
 - 14- overzicht contractmogelijkheden | verschil *campuscontract* en *jongerencontract*
 - 15- 2021-2022 overzicht van de verschillende *Woningnet*-regio’s in Nederland
 - 16- 20210525-20220915 overzicht *Woningnet*-regio Utrecht (toewijzingen per maand)
 - 17- 20220705 Gemeente Utrecht (SV 2022-40): Beantwoording over “Functioneren woonruimteverdeelsysteem”
 - 25- 20210705 MinBZK (‘tijdelijke contract met minimumtermijn niet toegestaan’ & help huurder met vinden nieuwe woning)
 “Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract,
 maar dat is niet toegestaan.”
 - 27- 20201222 Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuysvesting) (zie pag.29-30, “Door de invoering ...”)
 “Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat
 studentenhuysvesters als toegelaten instelling een *shortstay-contract niet meer mogen sluiten*
 met internationale studenten voor zover het *zelfstandige woonruimte* betreft, maar dan juist
 wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid,
 tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub
 a RTIV 2015). Voor studentenhuysvesters geeft dat het in hiervoor gegeven **probleem: het BW**
 bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag
 opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).

 Sindsdien gebruiken sommige studentenhuysvesters een “**contractmal**” bij **zelfstandige**
 woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch
 wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2
 BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende
 student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens bijzondere persoonlijke
 omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student
 voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze **contractmal** was het startpunt voor overleg met alle
 stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen,
 studentenhuysvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het
 voorstel wat nu voorligt.”
 → volstrekt onduidelijk wat de redenen voor studenten is om met dit resultaat in te stemmen.
 - 36- 20220713 Gemeente Utrecht-College besluit “Versneld inlopen achterstand taakstelling huysvesting statushouders”
 “Na deze korte periode is de taakstelling voor een groot deel ingehaald en worden woningen als voorheen
 toegewezen volgens de principes die we daarvoor hebben afgesproken.”
 “Deze werkwijze is onorthodox en we zijn blij dat we deze opgave in nauwe samenwerking met de
 woningcorporaties vorm kunnen geven.”

 Lees de voetnoten : trek Uw eigen conclusie inzake “na deze korte periode (...) worden woningen als
 voorheen toegewezen volgens de principes die we daarvoor hebben afgesproken.” (lees voor principes:
 Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019).
 Lees ook de voetnoten en trek wederom Uw eigen conclusies inzake “in nauwe samenwerking met de
 woningcorporaties vorm kunnen geven.”
 - 40- 20220729 Gemeente Utrecht (SV 2022-132): Beantwoording over “Versneld inlopen achterstand taakstelling huysvesting statushouders”
 - 51- 20220729 Gemeente Utrecht (SV 2022-135): Beantwoording over “Statushouders eerst, Utrechters laatst”
 - 60- 20220926 Gemeente Utrecht (SV 2022-163): Vragen over “versnelde toewijzing statushouders”
 - 62- 20220510 Gemeente Utrecht (SV 2022-51): Beantwoording over “Huurprijzen vrije sector corporatiebezit”
 - 68- 20220524 Gemeente Utrecht (SV 2022-77): Beantwoording over “Huizen reserveren voor eigen inwoners”
 - 72- 20220609 Gemeente Utrecht (SV 2022-88): Beantwoording over “De kansen voor eenpersoonshuishoudens op Woningnet”
 - 77- 20220628 Gemeente Utrecht (SV 2022-89): Beantwoording over “Aanpak leegstandsverordening nu”
 - 82- 20220914 Gemeente Utrecht (SV 2022-141): Beantwoording over “Groeitijdelijke huurcontracten”
 - 87- 20220905 TK.D66-Beantwoording over “Utrechtse sociale huurwoningen zes weken lang met voorrang naar statushouders”

Besluit goed verhuurderschap

In het kort

Bij de verhuur van woningen komt ongewenst verhuurgedrag voor. Daarom is een wetsvoorstel ingediend bij de Tweede Kamer. In het wetsvoorstel is een landelijke basishouding opgenomen waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich moeten houden. Ook kunnen gemeenten in bepaalde wijken een vergunning voor verhuur vereisen. Bij verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten kan zo een vergunning voor de hele gemeente worden ingesteld. Gemeenten moeten daarnaast een meldpunt instellen. Bij het meldpunt kunnen meldingen worden gedaan van verhuurders die zich niet aan de regels houden. Bij dit meldpunt worden persoonsgegevens verwerkt. Overtredingen worden openbaar gemaakt op de website van de gemeente. Dit Besluit bevat verdere regels over de verwerking van de persoonsgegevens bij het meldpunt. Ook bevat het Besluit nadere regels over de openbaarmaking van overtredingen.

↑ Consultatiegegevens	
Publicatiedatum	01-09-2022
Einddatum consultatie	02-10-2022
Status	Actief
Type consultatie	AMvB
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	13533
Onderwerpen	Huren en verhuren

Voor wie belangrijk



- gemeenten;
- verhuurders van woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten, verhuurbemiddelaars en woningcorporaties;
- huurders en woningzoekenden.

Wat regelt dit Besluit?

In dit concept-Besluit worden twee onderwerpen nader geregeld:

1. de verwerking van de persoonsgegevens bij het gemeentelijk meldpunt;
2. de openbaarmaking van overtredingen op de website van de gemeente.

Relevante documenten

 Concept-Besluit goed verhuurderschap PDF	(111 kB)	Downloaden
 Nota van toelichting bij het concept-Besluit goed verhuurderschap PDF	(156 kB)	Downloaden
 Beantwoording IAK-vragen bij concept-Besluit goed verhuurderschap PDF	(65 kB)	Downloaden

Ondersteunende documenten

De volgende documenten geven extra informatie over dit wetsvoorstel. U kunt niet op deze documenten reageren.

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Externe link: Bron: www.tweedekamer.nl

Publicaties reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangegeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

Reacties op deze consultatie³ openbaar



Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers



Column

Het staat er echt: 700 euro voor een kamer van 13 vierkante meter. Op Zuid. Met een gedeelde keuken en gedeeld sanitair. Je zou denken dat je daar een heel huis voor kan huren. Niet dus. Als je een laag of gemiddeld inkomen hebt, kun je een betaalbare woning wel op je buik schrijven. Vooral jongeren worden de stad uitgedreven.

Brenda Stoter Boscolo 14-10-20, 09:00 Laatste update: 12:18

Dankzij mijn broertje Derwin ben ik verwickeld in een wanhopige huizenjacht. In aanmerking voor een koopwoning of particuliere woning komt hij niet vanwege zijn inkomen. Daarom maar sociale huur. Ik reageerde laatst namens hem. Plek 458. Voor een flatje in de Peperklip op Zuid. Wij mochten er vroeger niet eens komen, vanwege de criminaliteit, nu is het een gewilde woning.

Rotterdam is al jaren bezig met het opknappen van wijken. Officieel om een 'mooie mix tussen lage, midden en hogere inkomens te creëren', maar in de praktijk betekent dit dat mensen met een minder inkomen plaats moeten maken voor de rijkere, met name van buiten de stad. In de Afrikaanderwijk kunnen mensen wiens oude woning gesloopt wordt een nieuwe woning niet eens meer betalen.

Je merkt het vooral op Zuid, maar in heel Rotterdam is gentrificatie aan de gang. Laatst sprak ik een vrouw die al haar hele leven in West woont, net als haar vader en haar volwassen kinderen. Een van hen woont sinds kort weer noodgedwongen thuis. Haar schoondochter ook. Gescheiden leven terwijl je net een kind hebt gekregen, zie je het voor je? "De huurmarkt is totaal verrot", zei de vrouw.

Het wrange is dat haar familie daar iedereen kent, iedereen helpt, en zich al tig jaren inzet voor een veiligere en gezellige woonomgeving, samen met andere buurtbewoners. Modelburgers, een beetje het volkswijktype. En nu kan de jongere generatie oprassen.

Ook ik heb **dramatische herinneringen** aan de zoektocht naar een woning. Jarenlang woonde ik in een studio in een studentencomplex. Toen SSH het gebouw overnam van Stadswonen, begonnen ze **direct met het versturen van oprotbrieven** naar alle afgestudeerden. We gaven allemaal hetzelfde antwoord: we willen wel, maar kunnen niet weg. Weet je wat SSH deed? **Dreigen met een rechtszaak.**

Na vijftien jaar op de wachtlijst van Woonnet, vond ik eindelijk een woning. Maar schrijf je je niet direct op je achttiende in, ben je jong en heb je geen topinkomen, dan word je uit je oude, vertrouwde buurt verdreven. Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes met haveremelk en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers. Nog even en het is hier net Amsterdam.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/leuk-hoor-al-die-peperdure-flats-cafe-lattes-en-bakfietsmoeders-zonder-rasechte-rotterdammers~a6136ad4/>



In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden



Column

Een Rotterdams accent valt nogal op in Amsterdam. Ze vragen dan ook steevast waar ik precies woon. "Geboren en getogen op Zuid!", roep ik dan. En dan zie je hun ogen oplichten. Want het luxe Kop van Zuid kennen ze wel. Woon ik soms ook in een woontoren of nieuwbouwwijk? Natuurlijk niet. De middenmoter kan geen 1500 euro aan huur ophoesten. En sociale huurwoningen zijn er in de hele omtrek amper meer te krijgen.

Brenda Stoter 14-10-21, 21:30 Laatste update: 15-10-21, 12:44

Dat was vroeger wel anders. In de tijd waarin de hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen en Boulevard Zuid nog gewoon 'de Laan' werd genoemd, kon je moeiteloos een woning vinden op Zuid. In de Afrikaanderwijk bijvoorbeeld. Niemand wilde er wonen, maar jij wel. Want jij bent er geboren en getogen. Voor jou is het thuis.

Inmiddels zijn alle mensen die ik kende in de Afrikaanderwijk noodgedwongen verhuisd. Oude woningen moesten plaatsmaken voor nieuwbouw. Onbetaalbare woningen, dus verhuisden ze naar een andere wijk. Degenen die uit huis gingen, trokken naar een andere stad. "Rijk erin, armen eruit", vatte een kennis het Rotterdamse woningbeleid samen.

Machteloos

Eens, maar de meeste puin werd veroorzaakt door Den Haag. Door politici die onze volkshuisvesting aan de markt overlaten, waardoor beleggers en huisjesmelkers van buiten de stad alle woningen inpikken, en door de verhuurheffing. Woningcorporaties staan ook machteloos. In mijn geval verergerden ze zelfs het probleem. Een paar jaar geleden werd ik mijn studio uitgedreven door SSH. Wanhopige telefoontjes werden beantwoord met dreigbrieven. Geen student meer, dus wegwezen. Waarheen, dat interesseerde ze niet: ik moest en zou gaan, desnoods naar Schiedam. En snel, anders zouden ze de rechter inschakelen.

Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad

Je ongewenst voelen in je eigen stad: de 37-jarige Robert kan erover meepraten. Vijftien jaar staat de fysiotherapeut ingeschreven voor een sociale huurwoning, maar nog steeds haalt hij de top 10 niet. Machteloos voelt hij zich, in een huis met een tijdelijk huurcontract en nul vooruitzichten op een vaste stek.

Als een aasgier

Zelf vond ik na vijftien jaar op de wachtlijst eindelijk een woning, toch ga ik aankomend weekend naar de woonopstand in de Afrikaanderwijk. Verandering eisen voor niet alleen de arme Rotterdammer, maar voor iedere starter, gescheiden ouder of gezin met een middeninkomen. Wij willen geen luxe nieuwbouw waar de zoveelste niet-Rotterdammer als een aasgier op afkomt. Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/in-de-tijd-waar-in-hoeren-en-dronken-zeelui-nog-op-katendrecht-liepen-kon-je-moeiteloos-een-woning-vinden~ab584dbb/>



Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming



Studentenhuysvester SSH scherpt de regels voor zelfstandige huurwoningen aan. 32-jarigen moeten vanaf juni hun studio echt uit. Utrechter Dré Hopmans vindt dat de SSH huurders, ondanks een rechtsgeldig contract, op straat zet.

Dré Hopmans 15-02-20, 12:00

Met enige verbazing heb ik, als bezorgde Utrechter, het artikel gelezen over de plannen van de SSH om de regels voor huurwoningen aan te scherpen. In totaal kunnen vanaf juni 1500 zittende SSH-huurders in grote problemen komen. Deze huurders zijn met instemming van de SSH huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en met volledige huurbescherming aangegaan voor een 'goedkope', reguliere woning.

Het gaat om woningen die de SSH volgens de huidige wetgeving en de spelregels van de gemeenteraad via Woningnet moet aanbieden. Amper vijf jaar geleden verklaarde de SSH tegenover de rechter nog dat het om gewone woningen gaat, waar huurders kunnen blijven wonen zolang zij willen. En nu opeens niet meer.

Exit

Deze groep huurders hangt het zwaard van Damocles boven het hoofd. Het gaat om een definitieve exit zonder het aanbieden van andere passende woonruimte. Het vinden van passende woonruimte (bij andere verhuurders) was zo'n vijf jaar geleden nog wel mogelijk, maar is er nu door de algehele woningschaarste niet meer. Feitelijk worden de huurders met 'oude' contracten aan hun lot overgelaten.

Het kan toch niet zo zijn, dat een simpele beleidswijziging bij de verhuurder voldoende is om een eind te maken aan de volledige huurbescherming. Met de meest recente beleidswijzigingen komt de SSH terug op eerdere afspraken. In het meest recente beleidsstuk van de SSH valt te lezen: 'De SSH stapt af van contracten voor onbepaalde tijd' en ... 'deze [zelfstandige] woningen op den duur vrij kunnen maken voor studenten'. Voor studenten vrijmaken, lijkt duidelijk het einddoel te worden. Dat al dit handelen in strijd is met de wet, deert de SSH duidelijk niet. De minister heeft dit niet alleen wettelijk vastgelegd, maar heeft dit ook tijdens de behandeling van de huidige wetgeving in de kamer op 12 april 2016 uitgesproken: *Bestaande contracten worden gerespecteerd*'.

Afsluitend. Als de huurbescherming door simpele beleidswijzigingen (nieuwe regels) verhuurders buitenspel is te zetten, dan moet iedere huurder zich echt zorgen gaan maken. Dat betekent een definitief einde van de huurbescherming. Zeker als verhuurders ook geen boodschap hebben aan wat door onze raadsleden is beslist. Eigen beleid en regels gaan dan boven wet- en regelgeving.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/opinie-ssh-houdt-zich-niet-aan-recht-op-huurbescherming~a5e0d13d/>

Instromer/nieuwkomer/starter (onzelfstandig → zelfstandig) (te weinig inschrijftijd bij Woningnet)

- Mogelijkheden (opbouw inschrijftijd)
- campuscontract (art.7:274d BW) (4-7 jaar)
 - jongerencontract (art.7:274c BW; leeftijd tot 28 jaar)
(5 jaar+evt. 2 jaar extra)
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11a Hw)
 - promovendicontract (art.7:274e BW) (4-5 jaar)
 - tijdelijk huurcontract (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) **tussentijds opzegbaar**
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
 - loting (niet relevant)
 - woningruil (nvt; eerst moet er iets te ruilen zijn)

Kanttekening: op voorzienbare gebeurtenissen kan men plannen om te verhuizen

Relevante vragen:

- **hoeveel twintigers uit de stad Utrecht staan bij Woningnet ingeschreven?**
- **wat is hun gemiddelde inschrijftijd?**

Relevant om te weten, als de gemiddelde inschrijftijd laag is, dan kan voorlichting een punt van aandacht vragen.

Doorstromer (zelfstandig → zelfstandig)

Redenen om te verhuizen/levensloopgebeurtenissen

- studie, arbeid, gezin
- scheiding, verweduwing, verlies baan

Vaak is de reden: een onvoorziene gebeurtenis kan het plan om te verhuizen verstoren.

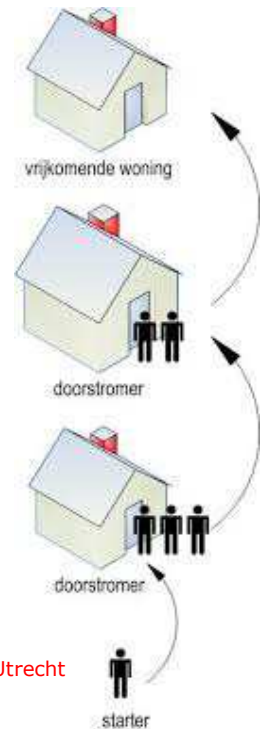
Mogelijkheden

- regulier zoeken (bij voldoende inschrijftijd)
(afhankelijk wel/niet gedeeltelijk behoud inschrijftijd)
(bij behoud 75%-inschrijftijd dan kan men na 2½ jaar weer doorstromen) **situatie regio Utrecht**
- woningruil (inschrijftijd Woningnet nvt; *huisjehuisje*)

spoedzoeker

- tijdelijk huurcontract (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) **tussentijds opzegbaar**
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
- loting (niet relevant)

Uitstromer (overlijden, verhuizen naar buiten de regio)



Verskil tussen *jongerencontract* en *campuscontract*; niet iedereen zal hiermee direct bekend zijn.

Jongeren met *jongerencontract*

- Doelgroep *alle jongeren*, die de leeftijd van 28 jaar nog niet hebben bereikt.
- Minimaal woonduur van 5 jaar gegarandeerd.
- Meerdere sabbatsjaren achter elkaar mogelijk; redenen irrelevant.
- Hoeven niets aan te tonen.
- Uitloop met 2 jaar mogelijk.
- Behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langere woonzekerheid geboden; max.7 jaar;
jongerencontract kan een huurcontract voor onbepaalde tijd worden (na 7 jaar vervalt deze extra opzeggingsgrond van het *jongerencontract*)

Jongeren met *campuscontract*

- Doelgroep *alle (voltijds) studenten*.
- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; reden vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang de huurder niets hoeft aan te tonen; schijnzekerheid; permanent zwaard van Damocles boven je hoofd.

In sommige gevallen is het voor sommige studenten, die al ver in hun studie zijn gevorderd, veel aantrekkelijker om een *jongerencontract* aan te gaan, dan een *campuscontract*.

Ook ex-student-jongeren kunnen doorstromen naar een woning met *jongerencontract*; zgn. *jongerenwoning*.

Voor de volledigheid: jongeren zijn personen die nog niet de leeftijd van 28 jaar hebben bereikt.

Verder moet een student er rekening mee houden, dat als de student straks *collegegeld per vak wil betalen* en dat de student mogelijk niet meer als voltijdsstudent wordt aangemerkt en dat na het moeten aantonen van 'student te zijn' het *campuscontract* voor deze student ontbonden moet worden daar deze student geen voltijdsstudent meer is.

Het overzicht van de verschillende Woningnet-regio's:

Woningnet regio's



15.5.2021 .. 15.5.2022

regio's (periode 1 jaar)	Almere	Drechtsteden	Eemvallei	Gooi en Vechtstreken	Groningen	Boven Groningen	Hengelo Borne
bemiddeling	24.03% 297	27.04% 546	24.92% 587	17.04% 275	17.07% 460	16.52% 38	0.24% 2
voorrang	53.56% 662	10.30% 208	47.11% 1,110	69.83% 1,127	20.01% 539	13.04% 30	3.76% 32
loting	12.94% 160	8.77% 177	14.90% 351	9.60% 155	3.60% 97	0.00% 0	17.16% 146
lijst	9.47% 117	53.89% 1,088	13.07% 308	3.53% 57	59.32% 1,598	70.43% 162	78.85% 671
totaal	1,236	2,019	2,356	1,614	2,694	230	851
gezin	762	1,359	1,666	1,133	1,723	119	236
jongeren	135	129	281	114	654	23	54
meergezins	4	0	3	0	0	0	476
persoon	2	33	42	21	11	17	2
senioren	244	479	331	317	304	64	82
starter	0	0	27	27	0	6	0
studenten	79	0	0	0	0	0	0
zorg	9	18	5	1	1	0	0
	1,235	2,018	2,355	1,613	2,693	229	850
1 kamers	117	22	274	50	441	0	26
2 kamers	299	464	703	518	663	34	92
3 kamers	617	779	793	638	1,009	81	467
4 kamers	165	678	491	380	474	75	235
5 kamers	35	70	83	26	96	35	29
6 kamers	1	1	8	1	9	2	1
7 kamers	0	0	1	0	1	0	0
8 kamers	0	1	1	0	0	0	0
9 kamers	0	0	0	0	0	0	0
10 kamers	0	0	0	0	0	0	0
	1,234	2,015	2,354	1,613	2,693	227	850
	<i>huiswaarts.nu</i> (ede-wageningen)	Midden-Nederland	Noordoostpolder	Regio Utrecht (periode 2 jaar)	Stadsregio Amsterdam	woongaard (betuwe)	woonservice (haarlem e.o.)
bemiddeling	27.28% 512	36.23% 359	13.78% 35	29.76% 3,059	40.08% 4,189	30.35% 763	32.36% 678
voorrang	52.16% 979	47.23% 468	32.68% 83	41.71% 4,288	16.64% 1,739	43.20% 1,086	60.72% 1,272
loting	3.62% 68	8.17% 81	0.39% 1	10.30% 1,059	3.43% 358	1.11% 28	0.00% 0
lijst	16.94% 318	8.27% 82	53.15% 135	18.23% 1,874	39.85% 4,165	25.34% 637	6.92% 145
totaal	1,877	991	254	10,280	10,451	2,514	2,095
gezin	1,023	360	170	7,168	6,616	1,494	1,297
jongeren	43	169	23	509	2,286	140	61
meergezins	211	63	0	641	64	5	33
persoon	41	113	0	62	36	79	226
senioren	450	261	57	1,536	1,380	710	391
starter	64	20	0	173	1	5	16
studenten	6	1	0	86	26	0	0
zorg	38	3	3	104	29	80	70
	1,876	990	253	10,279	10,438	2,513	2,094
1 kamers	126	39	0	545	1,215	49	51
2 kamers	409	333	41	2,772	3,605	708	453
3 kamers	660	328	96	3,811	3,517	823	808
4 kamers	617	270	92	2,699	1,829	831	700
5 kamers	54	15	18	405	251	89	78
6 kamers	9	4	6	41	23	7	4
7 kamers	0	1	0	4	4	1	0
8 kamers	0	0	0	0	2	0	0
9 kamers	0	0	0	0	1	1	0
10 kamers	0	0	0	0	0	0	0
	1,875	990	253	10,277	10,447	2,509	2,094

Trek U eigen conclusies; zie de behoorlijke verschillen tussen de verschillende regio's.

	bemiddeling		voorrang	loting		lijst	totaal	%
	65	0		0.00%	0			
20220914	65	100.00%	0	0.00%	0	0	65	0.00%
202208	152	74.88%	39	19.21%	11	11	203	5.42%
202207	113	36.10%	133	42.49%	11	56	313	17.89%
202206	150	37.31%	172	42.79%	19	61	402	15.17%
202205	172	41.35%	164	39.42%	11	63	416	15.14%
202204	129	31.62%	185	45.34%	19	75	408	18.38%
202203	177	31.27%	232	40.99%	40	117	566	20.67%
202202	123	26.97%	200	43.86%	37	96	456	21.05%
202201	87	21.22%	197	48.05%	40	86	410	20.98%
202112	123	69.10%	33	18.54%	3	19	178	10.67%
202111	132	33.85%	146	37.44%	30	82	390	21.03%
202110	105	24.88%	198	46.92%	31	88	422	20.85%
202109	109	24.55%	191	43.02%	45	99	444	22.30%
202108	107	27.51%	182	46.79%	35	65	389	16.71%
202107	106	24.82%	143	33.49%	49	129	427	30.21%
202106	121	24.64%	187	38.09%	48	135	491	27.49%
202105	102	24.11%	178	42.08%	52	91	423	21.51%
202104	137	49.82%	72	26.18%	48	18	275	6.55%
202103	172	33.14%	225	43.35%	59	63	519	12.14%
202102	92	22.49%	205	50.12%	53	59	409	14.43%
202101	72	17.73%	215	52.96%	44	75	406	18.47%
202012	321	50.71%	184	29.07%	52	76	633	12.01%
202011	180	35.02%	206	40.08%	66	62	514	12.06%
202010	118	25.27%	217	46.47%	61	71	467	15.20%
202009	100	26.39%	159	41.95%	43	77	379	20.32%
202008	71	18.93%	173	46.13%	51	80	375	21.33%
202007	90	18.11%	242	48.69%	70	95	497	19.11%
202006	159	29.17%	243	44.59%	44	99	545	18.17%
20200523	39	33.05%	52	44.07%	10	17	118	14.41%

	totaal-lijst	lijst	%
65	0	0	0.00%
192	11	11	5.42%
257	56	56	17.89%
341	61	61	15.17%
353	63	63	15.14%
333	75	75	18.38%
449	117	117	20.67%
360	96	96	21.05%
324	86	86	20.98%
159	19	19	10.67%
308	82	82	21.03%
334	88	88	20.85%
345	99	99	22.30%
324	65	65	16.71%
298	129	129	30.21%
356	135	135	27.49%
332	91	91	21.51%
257	18	18	6.55%
456	63	63	12.14%
350	59	59	14.43%
331	75	75	18.47%
557	76	76	12.01%
452	62	62	12.06%
396	71	71	15.20%
302	77	77	20.32%
295	80	80	21.33%
402	95	95	19.11%
446	99	99	18.17%
101	17	17	14.41%

Woonplaats	Wijk	Woning	Doelgroep	Aantal	Verantwoording
Utrecht	Galerijflat - 2 kamers	80	Starter	80	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (13-02-2017)
Nieuwegein	Maisonnette - 3 kamers	1	Gezin	1	De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling
IJsselstein	Galerijflat - 2 kamers	55	Senioren	55	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)
Nieuwegein	Maisonnette - 3 kamers	1691	Gezin	1691	De woning is verhuurd aan de 2e kandidaat (Loting)

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 40

Datum 5 juli 2022
Van College B&W
Behandeld door N. Gerritsen
Doorkiesnummer 14030
E-mailadres nikkie.gerritsen@utrecht.nl
Kenmerk 9966330
Beleidsveld Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 40 van raadslid Schipper (SP) van 21 februari 2022 over Functioneren van het woonruimteverdeelsysteem. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Hoeveel woningen kwamen er in de periode 2018 t/m 2020 jaarlijks beschikbaar in het kader van de woonruimteverdeling en hoe was de toewijzing in aantallen en percentages in die jaren, onderverdeeld naar de categorieën zoals hierboven?

Antwoord 1

In de analyse van de SP die ten grondslag ligt aan de gestelde vragen, worden verschillende indicatoren gecombineerd, die beter gescheiden gepresenteerd kunnen worden. Zo worden er in de vragen een combinatie gemaakt van publicatiemodel, toewijzingsreden, positie toewijzing en aantal toewijzingen, welke vervolgens in percentages worden uitgedrukt. Daarom presenteren we hieronder de betreffende cijfers apart.

De onderstaande tabel toont allereerst het totale en procentuele aantal toewijzingen in de gemeente Utrecht uitgesplitst naar de drie categorieën: bemiddeling, loting en aanbodmodel (=gepubliceerd op Woningnet). Let op: bemiddeling in deze tabel is niet gelijk aan het toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Bemiddelde woningen in het WoningNetsysteem zijn in feite alle woningen die niet zijn verloot en niet regulier via Woningnet zijn aangeboden. Denk bijvoorbeeld aan woningruil, toewijzing in woongroepen, statushouders, zie ook vraag 3.

	2018	2019*	2020	2021	2018	2019	2020	2021
Bemiddeling	698	754	622	688	29%	35%	26%	28%
Loting	373	336	421	446	15%	15%	18%	18%
Aanbodmodel	1.367	1.081	1.349	1.349	56%	50%	56%	54%

Totaal	2.438	2.171	2.392	2.483	100%	100%	100%	100%
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Bron: WoningNet

* In het [RIGO-rapport](#) lag het aantal toewijzingen via het aanbodmodel hoger, als gevolg hiervan lag het aantal toewijzingen via bemiddelingen lager. Dit is het gevolg van een systeemwijziging welke in jui 2019 bij WoningNet heeft plaatsgevonden.

Vervolgens staat hieronder een overzicht van alle toewijzingen via het eerdergenoemde aanbodmodel (Woningnet), maar dan onderverdeeld naar de positie van de uiteindelijke huurder op de selectielijst. In de analyse van de SP wordt ten onrechte de woningen die als "voorrang" bestempeld zijn niet meegenomen in de analyse naar de positie op de selectielijst ook deze woningen worden op basis van positie toegewezen.

Positie	2020	2021	2020	2021
1	298	278	28%	21%
2	133	116	13%	9%
3	89	87	9%	7%
4	69	77	7%	6%
5-9	217	265	21%	20%
10-20	178	284	17%	22%
>20	63	190	6%	15%
Totaal	1.047	1.297	100%	100%

Bron: WoningNet

Een toegewezen woning kan vervolgens op verschillende manier worden bekeken. Zo kan er worden gekozen om eerst de nummer 1 uit te nodigen voor een bezichtiging en wanneer deze afziet van de woning, komt nummer 2 en zo verder totdat de woning wordt geaccepteerd. Omdat dit zorgt voor lange procedures, wordt er veelal gekozen voor groepsaanbiedingen. Dit betekent dat bijvoorbeeld de eerste tien kandidaten van de lijst een uitnodiging krijgen. Hier geldt wel dat nummer 2 pas kan accepteren als nummer 1 heeft geweigerd. Zie verder ook het antwoord op vraag 5, waar toegelicht wordt hoe het kan dat pas bijvoorbeeld de nummer 20 van de lijst de woning uiteindelijk accepteert.

Vraag 2

Hoe was de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in de periode 2018 t/m 2021?

Antwoord 2

Een actief woningzoekende is een woningzoekende die minimaal 1x in het betreffende jaar gereageerd heeft op het aanbod op WoningNet. Voor het jaar 2019 is dit niet exact aan te geven omdat halverwege dat jaar is overgestapt op een ander systeem bij Woningnet. Hierdoor zijn dubbelstellingen wat betreft actief woningzoekenden onvermijdelijk omdat een woningzoekende zowel in de eerste als tweede helft van het jaar 2019 actief gezocht kan hebben. Onderstaande tabel betreft het aantal woningzoekenden dat actief reageerde op woningen in Utrecht. Het aantal actief woningzoekenden is de afgelopen jaren verder gestegen

Jaar	Actief woningzoekenden
2018	28.206
2019*	32.900

2020	33.329
2021	37.783

Bron: WoningNet

* Rapport RIGO, schatting

Vraag 3

Kunt u aangeven hoe de categorieën 'directe bemiddeling' en 'voorrang' onderverdeeld zijn naar specifieke doelgroepen?

Antwoord 3

Bemiddeling

Hieronder volgt een specificatie van alle bemiddelingen in 2020 en 2021. In 2021 werden er nog 51 nieuwbouwwoningen als bemiddeling geregistreerd om systeemtechnische redenen, terwijl publicatie nog in 2019 in het oude systeem geschiedde. In feite waren dit dus geen bemiddelingen en hebben dus onterecht het vinkje 'bemiddeld' in de data gekregen. Dit is de voornaamste verklaring voor de afwijking van het aantal dat de heer Schipper noemt.

Bemiddelde woningen in het WoningNetsysteem zijn in feite alle woningen die niet zijn verlot en niet regulier via Woningnet zijn aangeboden. Denk bijvoorbeeld aan woningruil, toewijzing in woongroepen, statushouders. Dit is dan ook niet gelijk aan het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen.

Reden toewijzing	2020	2021
Beheerdersbelang	46	76
City Deal	11	55
Coöptatie	27	99
Doorstroming senioren		1
Dreigende dakloosheid	5	
Eenmalige aanbieding na verlopen urgentie	2	
Gedupeerden aanbodsysteem	9	3
Groepswonen	7	2
Instroom MO		8
Laatstekansbeleid	6	3
Onbekend	35	42
Overdracht hoofdbewoning	5	4
Particulieren	26	3
Rolstoelwoning	9	6
Sloop/renovatie	38	9
Statushouder	77	149
Uitstroom maatschappelijke opvang	200	142
Woning met zorgvoorziening	34	6
Woningruil	85	80
Totaal	622	688

Bron: WoningNet

Voorrang

Met betrekking tot de voorrangscriteria moet allereerst duidelijk gemaakt worden hoe deze worden vastgelegd. De verhuurmedewerker legt bij elke verhuuring de reden toewijzing (voorrangscriterium) vast. Hierbij maakt hij/zij een keuze uit de sorteercriteria die bij de desbetreffende woning van toepassing waren. Vanzelfsprekend kan de verhuurmedewerker maar één reden kiezen, terwijl er vaak meerdere voorrangscriteria gelden. Immers iemand met een laag inkomen kan ook bijvoorbeeld op basis van leeftijd voorrang krijgen. Daarom is rapporteren op voorrang lastig en moet je terughoudend zijn met conclusies trekken. Het is zeker niet zinvol om een percentage toewijzingen op basis van voorrang te berekenen. Voor de volledigheid hieronder de uitsplitsing naar reden toewijzing (voorrangscriteria) voor de jaren 2020 en 2021.

Reden toewijzing	2020	2021
Urgentie	207	151
Van Groot naar Beter	141	162
Bezettingnorm	45	11
Doorschuiфregeling	7	21
Voorrang op basis van leeftijd	40	9
Inschrijfduur	398	591
Indicatie fysieke beperking	4	18
Indicatie Verzorgd Wonen	8	3
Beroepsvoorrang	2	17
Voorrang lage inkomens	195	314
Totaal	1.047	1.297

Een nuancering bijvoorbeeld bij bovenstaande tabel: er zijn 591 op inschrijfduur toegewezen. Maar het kan best zijn dat er voorrang gold voor 65-plussers en dat er twee huishoudens overbleven van 65+: dan kan de inschrijfduur vervolgens doorslaggevend zijn. Welke reden registreert dan de verhuurmedewerker: voorrang op leeftijd of inschrijfduur?

Hieronder volgt ten slotte nog een uitsplitsing van het aantal toewijzingen (via het aanbodmodel) aan urgenten. Het kleine verschil met het aantal toewijzingen aan urgenten in bovenstaande tabel wordt veroorzaakt door de manier waarop de reden toewijzing wordt vastgelegd, zoals hierboven beschreven.

Soort urgentie	2018	2019	2020	2021
Beroep	19	15	19	3
Dreigend dakloos		0	3	
Eenmalige aanbieding na verlopen urgentie ¹	2	13		
Financieel	2	1	1	3
Gedupeerd		5	1	1
Hardheidsclausule ²	17	5		

¹ In het nieuwe systeem (vanaf medio 2019) wordt dit gewoon onder de juiste urgentiesoort geregistreerd in plaats van onder een aparte categorie. Daarom komt deze categorie niet meer voor vanaf 2020.

² In het nieuwe systeem wordt hardheid anders geregistreerd. Het is alleen nog niet mogelijk om hier bij toewijzingen op te rapporteren. Voorheen werd de hardheidsclausule als aparte urgentiesoort geregistreerd. Nu wordt bij iedere urgentie vastgelegd of die op basis van de hardheidsclausule is vastgelegd of niet.

Herhuisvesting	16	48	69	32
Mantelzorg	4	3	4	5
Medisch	52	50	34	40
Relationeel	15	9	3	10
Uitstroom maatschappelijke instelling	68	56	79	67
Totaal	195	205	213	161

Bron: WoningNet

Vraag 4

Onderschrijft u onze conclusie dat een aandeel van 60% directe bemiddeling + voorrang haaks staat op de ambitie om juist méér woningen toe te wijzen aan reguliere woningzoekenden? Betekent dit dat de sociale huursector in de stad volledig is vastgelopen?

Antwoord 4

Wij onderschrijven de gestelde conclusie niet. In de vraagstelling wordt er van uit gegaan dat iemand met een voorrang geen regulier woningzoekende is. Maar toewijzing op basis van inschrijfduur wordt dan ook als voorrang gezien, terwijl dit in feite een regulier woningzoekende is. Veel woningen worden gepubliceerd met voorrangscriteria en vrijwel elke woningzoekende voldoet wel aan één of meerdere criteria (zie ook antwoord vraag 3). Denk bijvoorbeeld aan de voorrang voor lage inkomens. Bijna 63% van de actief woningzoekenden in 2021 behoorde tot de primaire doelgroep. De term voorrang verdient dus nuance. Inschrijfduur is vaak wel degelijk het doorslaggevend criterium, omdat er meerdere (vaak vele) kandidaten aan dezelfde voorrangscriteria voldoen. Wel zien we dat het aantal actief woningzoekenden sneller groeit dan het aantal toewijzingen, zeker ook in 2021. Het gevolg is dat de kans dat een woningzoekende een woning toegewezen krijgt kleiner wordt en neemt de druk op de sociale huurmarkt toe.

Vraag 5

Wat is uw verklaring voor -ondanks de grote woningbehoefte- de hoge weigeringsgraad voor toegewezen sociale huurwoningen: slechts 2,1% van de woningen komt terecht bij de eerste kandidaat, tegen 4,6% bij de 20e kandidaat of hoger?

Antwoord 5

De informatie waarop de analyse van de SP is gebaseerd is bedoeld als verantwoording voor de toewijzing van de individuele woning. Voor het maken van geaggregeerde analyses zijn deze gegevens minder geschikt. De data over de positie bij het antwoord op vraag 1 komen direct uit het systeem van WoningNet en zijn daardoor completer en worden op de juiste manier gepercenteerd. Van elke verhuur via het aanbodmodel wordt weergegeven op welke positie de uiteindelijke huurder stond.

De tabel aan het begin van deze beantwoording is daarom verwarrend. Waar staat '1e kandidaat 47 woningen: 2,09%' staat in feite 'toewijzingen op basis van inschrijfduur aan de 1e kandidaat, waarbij het percentage is berekend over het totale aantal toewijzingen'. Het is nauwkeuriger om bij het berekenen van dit percentage bemiddelingen en loting buiten beschouwing te laten. Kortom, de percentages moeten berekend worden op het regulier aanbod.

Het klopt dat woningen inderdaad vaak worden geweigerd. Voor een deel is dit gedrag te verklaren, het past bij een 'major life event' als een verhuizing. Hoe langer de inschrijfduur, des te kritischer de woningzoekende. Die heeft immers iets te kiezen. Er is een duidelijk verschil met lotingwoningen, waarop vooral jongeren (korte inschrijfduur) en spoedzoekers reageren. Bij lotingwoningen accepteert de 1e kandidaat ook vaker de woning dan bij het aanbodmodel.

Vraag 6

Hoe lang is de gemiddelde mutatieleegstand bij de drie grote Utrechtse corporaties Mitros, Portaal en Bo-ex? Is door het hoge aantal weigeringen de duur van de mutatieleegstand de laatste jaren opgelopen?

Antwoord 6

Onderstaande tabel toont de gemiddelde mutatieleegstand in dagen. De gehanteerde definitie verschilt per corporatie. Algemeen geldt dat leegstand gezien kan worden als het aantal dagen tussen dat een woning leeggemeld is en het moment van verhuring.

Corporatie	2019	2020	2021
Bo-Ex		22	36
Mitros	36	72	48
Portaal	n.b.	n.b.	n.b.

Er zijn verschillende redenen waarom een woning leeg kan staan.

- Leegstand als gevolg van het verhuurproces. Door bijvoorbeeld Covid zijn groepsaanbiedingen in 2020 en 2021 uitgesteld. Het gevolg hiervan is dat het proces van aanbieden langer duurt.
- Woningen kunnen leeg staan omdat gezocht wordt naar een specifieke doelgroep, denk hierbij bijvoorbeeld aan medisch geïndiceerden.
- Leegstand kan ook het gevolg zijn van bijvoorbeeld renovatieplannen.

De toename van het gemiddeld aantal dagen leegstand is niet zo zeer het gevolg van het aantal weigeringen. Het aanpassen van het verhuurproces (van groepsaanbiedingen naar individuele aanbiedingen) gedurende Covid is de belangrijkste oorzaak. Corporaties streven uiteraard na om woningen zo min mogelijk leeg te laten staan.

Vraag 7

Hoe zijn de 390 woningen die door loting zijn toegewezen onderverdeeld naar studentenwoningen en overig? Hoe is de categorie 'overig' geselecteerd voor loting?

Antwoord 7

Via WoningNet worden in principe geen specifiek gelabelde studentenwoningen verhuurd. De huisvestingsverordening geldt niet voor zelfstandige studentenwoningen kleiner dan 30m² als deze met een campuscontract worden verhuurd of in eigendom zijn van een toegelaten instelling. Omdat er geen voorraangsregel voor studenten bestaat, heeft dit geen effect op de selectie en sortering van kandidaten bij loting. De SSH hanteert bij loting wel eerst een voorrang voor jongeren, waaronder vervolgens verloot wordt. Dit kunnen studenten zijn, maar dit hoeft dus niet en studenten worden niet apart geregistreerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen over het functioneren van het woonruimteverdeelsysteem

21 februari 2022

Gesteld door:

- Tim Schipper, SP

Vragen

De SP fractie heeft onlangs onderzoek gedaan naar de woonruimteverdeling over 2021, om precies te zijn over de periode 30 januari 2021 t/m 30 januari 2022. In die periode kwamen 2251 woningen beschikbaar.

Deze werden als volgt toegewezen:

Directe bemiddeling 764 woningen	33,94%
Loting 390 woningen	17,33%
Voorrang 585 woningen	25,99%
1e kandidaat 47 woningen	2,09%
2e kandidaat 31 woningen	1,38%
3e kandidaat 45 woningen	2%
4e kandidaat 34 woningen	1,51%
5e tm 9e kandidaat 128 woningen	5,69%
10e tm 20e kandidaat 124 woningen	5,51%
20e en lagere kandidaten 103 woningen	4,58%

Naar aanleiding van ons onderzoek hebben wij de volgende vragen:

1. Hoeveel woningen kwamen er in de periode 2018 t/m 2020 jaarlijks beschikbaar in het kader van de woonruimteverdeling en hoe was de toewijzing in aantallen en percentages in die jaren, onderverdeeld naar de categorieën zoals hierboven?
2. Hoe was de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in de periode 2018 t/m 2021?
3. Kunt u aangeven hoe de categorieën 'directe bemiddeling' en 'voorrang' onderverdeeld zijn naar specifieke doelgroepen?
4. Onderschrijft u onze conclusie dat een aandeel van 60% directe bemiddeling + voorrang haaks staat op de ambitie om juist méér woningen toe te wijzen aan reguliere woningzoekenden? Betekent dit dat de sociale huursector in de stad volledig is vastgelopen?
5. Wat is uw verklaring voor -ondanks de grote woningbehoefte- de hoge weigeringsgraad voor toegewezen sociale huurwoningen: slechts 2,1% van de

woningen komt terecht bij de eerste kandidaat, tegen 4,6% bij de 20e kandidaat of hoger?

6. Hoe lang is de gemiddelde mutatieleegstand bij de drie grote Utrechtse corporaties Mitros, Portaal en Bo-ex? Is door het hoge aantal weigeringen de duur van de mutatieleegstand de laatste jaren opgelopen?
7. Hoe zijn de 390 woningen die door loting zijn toegewezen onderverdeeld naar studentenwoningen en overig? Hoe is de categorie 'overig' geselecteerd voor loting?



Tijdelijk huren wint aan populariteit bij verhuurders:

"Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven"

Praktijkverhaal | 05-07-2021

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad levert nieuwe woonkansen op, zo leest de nieuwste kamerbrief over de huurmarkt. Ook het inzetten van tijdelijke contractvormen lijkt een kansrijk stukje van de puzzel. De Wet doorstroming huurmarkt moest doorstroming beter mogelijk maken én betere huurbescherming introduceren voor tijdelijke huurders. Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK, licht toe of dat in de praktijk ook zo uitpakt én vertelt wat er na de wetsevaluatie gebeurt.

Waarom is Wet doorstroming huurmarkt ingezet?



Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK. Bron: privéfoto

"Het moet voor iedereen mogelijk zijn om een passende woning te krijgen, ook bij veranderingen op het gebied van inkomen, werk en gezinssamenstelling. Doorstroming in de woningmarkt is cruciaal om het systeem goed te laten werken. Voor deze wet bestond er geen generiek tijdelijk huurcontract. Daarom kozen verhuurders ervoor om hun woning niet tijdelijk te verhuren of dit te doen met een contract naar aard van korte duur. Dit type contract is bijvoorbeeld bedoeld voor vakantieverblijf en kent daarom geen huurbescherming. Huurders die zo'n contract krijgen, hebben vaak te maken met hoge huurprijzen en onzekerheid over de lengte van hun verblijf.

Op 1 juli 2016 ging daarom de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in om flexibiliteit op de huurmarkt te bevorderen en de prijs-kwaliteitsverhouding van huurwoningen te verbeteren. Deze wet introduceerde het tijdelijke huurcontract, waarmee huurders huurprijzbescherming krijgen en de aanvangshuur kunnen toetsen bij de Huurcommissie. Daarnaast geeft het de verhuurders zekerheid dat zij na maximaal twee jaar hun woning terugkrijgen. **Huurcontracten voor onbepaalde tijd zouden daarbij wel de norm moeten blijven, maar de hoop was dat het woningaanbod door de nieuwe wet zou groeien."**

Nu is er een evaluatie geweest van de huidige wet, wat waren de bevindingen? Levert de wet ook het gewenste resultaat op?

"Het aantal tijdelijke huurcontracten is flink toegenomen, zo blijkt uit de evaluatie. De wet maakt het onder andere mogelijk om doelgroepcontracten in te zetten voor jongeren, promovendi en grote gezinnen. Dit ervaren huurders en verhuurders als zeer positief. We verwachten dus dat mensen vaker een tijdelijk huurcontract krijgen in plaats van een huurcontract naar aard van korte duur. Maar mogelijk krijgen huurders een tijdelijk contract in plaats van een contract voor onbepaalde tijd. Het tijdelijke contract fungeert dan als een soort proefperiode. Het levert meer onzekerheid op, omdat je mogelijk na twee jaar alsnog moet zoeken naar een andere woning. En dat is lastig in de huidige markt.

Ook verhogen verhuurders vaak de aanvangshuur voor de volgende huurders, wat ten koste gaat van de betaalbaarheid van de woning. Dit wordt deels veroorzaakt door de schaarste in de markt, maar lijkt ook een ongewenst neveneffect van deze wet te zijn. **Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract, maar dat is niet toegestaan."**

Wat kunnen we in de toekomst verwachten rondom tijdelijke huur?

"Gezamenlijk moeten we met conclusies en vervolgstappen komen naar aanleiding van de evaluatie, ook met het oog op mogelijke aanpassingen in de wet om bijvoorbeeld ongewenste neveneffecten te beperken. Op welke manier en wanneer dit gebeurt, is aan de Tweede Kamer en vermoedelijk een volgend kabinet.

Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven om huurders zekerheid te geven over hun huisvesting en huur. Voldoende aanbod in de huursector is nodig om dit ook voor elkaar te krijgen. Daarom wordt er hard gewerkt aan de bouw van nieuwe woningen om doorstroming van huur naar koop mogelijk te maken, naast het toevoegen van nieuwe huurwoningen aan de voorraad.

We gaan verder in gesprek met de huursector om via een convenant meer transparantie te krijgen over aanvangshuurprijzen, zodat huurders weten wat ze krijgen voor de gevraagde huur. Zo kunnen ze weloverwogen de keuze maken of ze de woning willen en kunnen huren. De evaluatie van de wet kan nog tot andere aanpassingen leiden, maar dit wordt eerst in de Tweede Kamer besproken."

Wat kunnen huurders en verhuurders verder doen?

"Laat als huurder je aanvangshuurprijs toetsen bij de Huurcommissie als je twijfels hebt over de hoogte daarvan. Let verder op de minimumtermijn in een tijdelijk contract; dit is niet toegestaan. Ga bij een tijdelijk huurcontract tijdig op zoek naar een nieuwe woonruimte om te voorkomen dat je deze bij het aflopen van het contract nog niet hebt gevonden.

Voor verhuurders geef ik mee: indien je van plan bent de woning voor langere tijd te verhuren, maak dan gebruik van het contract voor onbepaalde tijd. Verhuur je toch met een tijdelijk contract, help de huurder dan met het vinden van vervolghuisvesting bijvoorbeeld door te zoeken in het eigen netwerk of met behulp van de branchevereniging."

Bron:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/praktijkverhalen/2021/07/05/tijdelijk-huren-wint-aan-populariteit-bij-verhuurders-huurcontracten-voor-onbepaalde-tijd-moeten-wel-de-norm-blijven>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 22 december 2020
Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

L.S.

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur. Kences wil op dit voorstel reageren als volgt.

Vooraf

Sinds invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 is het op basis van een tijdelijke overeenkomst ex art. 7:271 lid 1, tweede volzin, BW verhuren van *zelfstandige woningen* door toegelaten instellingen slechts voor bepaalde doelgroepen mogelijk. Deze regeling is bij amendement vervat in artikel 48 lid 1 van de Woningwet.¹ De Minister heeft vervolgens doelgroepen aangewezen in art. 22a RTIV, waaronder (sub a) huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren. Met deze personen mag *geen* huurcontract worden aangegaan met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW io. art. 48 lid 1, tweede volzin, Woningwet).

Kences constateert dat deze regeling niet voldoet aan de wensen in de specifieke markt voor tijdelijke verhuur aan internationale studenten. Daarom behoeft deze regeling volgens Kences aanpassing. Omdat het ter consultatie gelegde wetsvoorstel ook voortborduurde op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en daarin aanpassingen zijn verwerkt mede naar aanleiding van wensen en signalen uit de praktijk is dit wetsvoorstel volgens Kences de juiste plaats om ook dit probleem aan te pakken. Kences zal daarom afsluiten met een concrete conceptwettekst die u in overweging wordt gegeven.

Inleiding

De leden van Kences zien het als hun maatschappelijke opdracht om (ook) internationale studenten te huisvesten. Dat deze doelgroep goed bediend wordt is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

Om die internationale studenten te huisvesten sluiten studentenhuisvesters daartoe overeenkomsten met de universiteiten en hogescholen in de steden waarin zij actief zijn. Die overeenkomsten houden grosso modo in dat de studentenhuisvesters voor die doelgroep

1. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

van internationale studenten woonruimtes gereserveerd houdt, opdat de onderwijsinstelling die woonruimte kan garanderen aan de internationale student.

De studentenhuisvesters achten deze werkwijze gerechtvaardigd en wenselijk, omdat de internationale student in een bijzondere doelgroep valt. Die student verschilt namelijk van de reguliere Nederlandse student doordat hij:

- a Hier te lande aankomt en onmiddellijk een woonruimte nodig heeft;
- b Praktisch niet in staat is om wachttijd op te bouwen bij een corporatie (al dan niet omdat de onderwijsinstelling de student daarvoor te laat tot het studieprogramma toelaat en de studentenhuisvester laat weten dat de betreffende student in aanmerking komt voor de gereserveerd gehouden woning);
- c Niet vanuit de huidige woonplaats in een ander land op zoek kan gaan naar huisvesting in de stad van de opleiding (deelname aan hospiteer- en kijkavonden is praktisch onmogelijk);
- d Sneller vatbaar is (gebleken) voor discriminatie op de lokale woningmarkt, omdat een internationale student in potentie minder snel wordt geaccepteerd in een woning met enkel Nederlandse studenten en andere (particuliere) verhuurders liever met Nederlandse huurders contracteren;
- e In zijn algemeenheid lastiger toegang tot voorzieningen vindt, door de geografische afstand en het niet spreken van de Nederlandse taal.

Deze argumenten gelden zowel voor een internationale student die hier te lande slechts een deel van een studie volgt (bijv. de Erasmus-student) als de internationale student die hier een volledig studieprogramma aanvangt (bachelor dan wel master). Die laatste groep kan dan aanspraak maken bij aanvang van het studieprogramma op een woning en kan dan vanuit die woning verder zoeken naar een definitieve woning in Nederland, waarna die woning weer beschikbaar komt voor een student uit de lichte van het volgende studiejaar.

Knelpunten in de huidige wet- en regelgeving

Sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die is ingegaan per 1 juli 2016, is het onder omstandigheden mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, waarvoor geen *huurbescherming* geldt, maar waarvoor wel de reguliere *huurprijsregelgeving* van toepassing is (art. 7:271 lid 1 BW). Indien een dergelijk tijdelijk contract wordt gesloten, bepaalt de wet *dwingendrechtelijk* dat de huurder die overeenkomst tussentijds mag opzeggen (met inachtneming van de geldende opzegtermijn, in de praktijk meestal één maand).

Voor studentenhuisvesters is tussentijdse opzegging door de huurder niet aanvaardbaar, indien het gaat om een internationale student die gebruik maakt van voor hem specifiek gereserveerde woonruimte uit hoofde van een daartoe met de onderwijsinstelling gesloten overeenkomst. Voor studentenhuisvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichte internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichte komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar. Bovendien geldt – afhankelijk van de precieze afspraken met de

onderwijsinstelling – een financieel risico van misgelopen inkomsten in de vorm van huurderiving. Onderwijsinstellingen willen zich in de praktijk liever niet verbinden aan het leegstandrisico, omdat gelden die bestemd zijn voor onderwijs- en onderzoek dan naar leegstand van woningen vloeien.

Het is in de praktijk niet mogelijk om, indien een huurder tussentijds zou opzeggen, die woning in de periode van frictieleegstand te verhuren. De woning blijft immers gereserveerd voor de nieuwe lichter studenten, waardoor de woning tegen die tijd hoe dan ook vrij moet zijn. Daarbij zijn dit vrijwel altijd woningen met een hoog serviceniveau; gemeubileerd en voorzien van allerlei inventaris (tot het beddengoed aan toe). Woningzoekenden zijn niet in de markt om een aldus relatief duurdere woning voor een slechts zeer korte periode te kunnen betrekken, zonder dat zij naar definitieve woningen kunnen omzien. Daarom bestaat genoemd leegstandsrisico.

Kortom, wat Kences (met haar leden) betreft moet de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging voor deze specifieke doelgroep daarom uitgesloten zijn, gelet op de bijzondere vorm van verhuur waarvoor de huurder ook iets terugkrijgt: gegarandeerde woonruimte in een gespannen markt.

Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuisvesters als toegelaten instelling een *shortstay*-contract niet meer mogen sluiten met internationale studenten voor zover het *zelfstandige* woonruimte betreft, maar dan juist wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub a RTIV 2015). Voor studentenhuisvesters geeft dat het in hiervoor gegeven probleem: het Burgerlijk Wetboek bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).

Sindsdien gebruiken sommige studentenhuisvesters een "contractmal" bij zelfstandige woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2 BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.

Onzelfstandige eenheden worden enkel op basis van *shortstay* verhuurd, omdat daarmee tussentijdse opzegging wel kan worden uitgesloten. Het uitsluitend verhuren van onzelfstandige eenheden aan internationale studenten biedt echter geen oplossing, en

daarnaast geeft de uitsluiting van tussentijdse opzegging bij zelfstandige woonruimte op basis van voornoemde contractueel rechtsonzekerheid.

Bij een shortstay-contract ("een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is", zoals art. 7:232 lid 2 BW het bepaalt) is geen van de wettelijke bepalingen over huur van woonruimte van toepassing, dus er is huurbescherming noch prijsregulering. Gezien deze gevolgen is de algemene lijn dat deze vorm van verhuur terughoudend dient te worden toegepast (het klassieke voorbeeld is de huur van een vakantiebungalow).

Onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving

Kences constateert de volgende onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving:

- a Gelet op de hiervoor genoemde knelpunten blijven studentenhuisvesters terugvallen op het gebruik van shortstay-contracten. Één der doelen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was juist dat een shortstay-contract "*minder zal worden gebruikt en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard*".² **Op dit punt is de wet dus niet in haar doel geslaagd: de betreffende contractvorm wordt niet minder gebruikt en Kences meent dat – bij de hiervoor geschetste problematieken bij verhuur aan internationale studenten op basis van voor hen gereserveerd gehouden woonruimte, die aan hen wordt toegewezen buiten de wachtlijsten om – de rechter het gebruik van shortstay-contracten niet zal sanctioneren.**³
- b Door het toepassen van shortstay-contracten wordt elke huurbescherming en prijsregulering voor de huurder uitgesloten, terwijl er wat de studentenhuisvesters betreft geen bezwaar bestaat om de huurder toegang te bieden tot die bescherming en de gang naar de Huurcommissie. Het bezwaar zit immers in de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging en niet in de huurprijsregulering, terwijl huurders wel toegang wensen tot die bescherming ten aanzien van maximale huurprijzen en redelijke servicekosten. **Door tijdelijke verhuur voor internationale studenten wel mogelijk te maken met uitsluiting van tussentijdse opzegging (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt) wordt aan beide belangen van huurder en verhuurder recht gedaan, wat in een shortstay-constructie niet mogelijk is (want de Huurcommissie is dan niet bevoegd gelet op art. 2 Uhw).**

2. *Kamerstukken II 2015/16*, 37 373, nr. 3, p. 17-18 ([LINK](#)).

3. Steun voor deze redenering vindt Kences in het arrest van Hof Arnhem-Leeuwarden van 15 april 2014 ([ECLI:NL:GHARL:2014:3195](#)). Dat dit arrest voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is geweest, doet daar niet aan af, want de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft juist niet kunnen beantwoorden aan de problematieken bij verhuur aan internationale studenten, wat juist daarom de kern van deze reactie in de consultatie is.

- c Het is niet duidelijk waarom enkel voor zelfstandige woningen een bijzondere regeling is getroffen; destijds heeft de wetgever ook niet overwogen waarom dit onderscheid voor internationale studenten zou moeten bestaan.⁴ **Wat Kences betreft, vervalt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen van de huidige Woningwet bij verhuur aan deze doelgroep, mits de nieuwe wetgeving ook de in deze reactie bedoelde knelpunten zal wegnemen.**
- d Het is bij een mondiaal verspreid, snel gemuteerd oud-huurders-bestand erg bewerkelijk en dus kostbaar om actief de servicekosten af te rekenen met alle huurders. **Het is om die reden dat Kences voorstaat dat studentenhuisvesters aan deze bijzondere doelgroep slechts desverzocht hoeft af te rekenen.** Onder het huidige recht kan dat ook al en is dat in de rechtspraak aanvaard (Rb. Amsterdam 6 oktober 2011, [ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8093](#), r.o. 14-16), maar dat neemt niet weg dat verankering in formele regelgeving gewenst is, omdat deze in de rechtspraak aanvaarde uitzondering in de sleutel van de redelijkheid en billijkheid is geplaatst.

Algemene opmerking: artikel 48 Woningwet niet betrokken in wetsvoorstel

Het wetsvoorstel regelt – kort gezegd – dat tijdelijk verhuren van zelfstandige woningen mogelijk wordt tot en met een duur van in totaal maximaal drie jaar. Een tweede huurovereenkomst kan bovendien, anders dan nu, voor een tijdelijke duur worden gesloten als de totale duur maar binnen die drie jaar blijft.

Kences constateert dat hierbij niet is stilgestaan bij het bepaalde in artikel 48 lid 1 Woningwet.⁵ Daar wordt namelijk gesproken over “*overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter*”. Deze specifiek voor toegelaten instellingen geldende beperking is onderdeel geweest van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Waar de tijdelijke duur in zijn algemeenheid drie jaar kan duren, is het consistent om dat ook in deze regeling door te voeren.

Naar een nieuw, evenwichtig kader voor verhuur internationale studenten

Het voorgaande samengevat bepleit Kences een nieuw huurarrangement voor de tijdelijke verhuur aan internationale studenten, waarbij tussentijdse opzegging in beginsel niet mogelijk is gelet op de bijzondere aard van de verhuur, maar huurders wel huurprijsbescherming hebben, een servicekostenafrekening kunnen opvragen en toegang verkrijgen tot de Huurcommissie ter toetsing van huurprijs en servicekosten.

Onder die voorwaarden kan deze doelgroep goed bediend blijven worden en dat is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

4. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

5. Weliswaar wordt op in voetnoot 14 op pagina 5 van de concepttoelichting gerefereerd aan deze bepaling, maar daarbij is het doel om te illustreren dat tijdelijke verhuur van (zelfstandige) woningen enkel aan bepaalde doelgroepen mogelijk is en niet om dit artikel te beschouwen in het geheel van het conceptwetsvoorstel.

Door het laten vervallen van het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen in de Woningwet voor deze doelgroep gaan de huurders van onzelfstandige eenheden erop vooruit, omdat de toegelaten instelling die nu wel *shortstay* mag verhuren, maar in het voorgestelde arrangement niet meer.

Het uitsluiten van tussentijdse opzegging acht Kences gerechtvaardigd, omdat voor de huurder daardoor gegarandeerde huisvesting met voorrang op anderen mogelijk is.

De voorgestelde wijzigingen op een rij:

- a De toegelaten instelling krijgt de *keuze* door een "kan"-bepaling om gebruik te maken van de nieuwe vorm van verhuur, maar hoeft dit niet te doen en mag altijd voor reguliere vorm van verhuur kiezen.
- b Tussentijdse opzegging door de huurder moet worden uitgesloten, indachtig het gegarandeerde aanbod voor de nieuwe lichte en het voorkomen van leegstand (dan wel het uit maatschappelijke gelden bestrijden van de kosten daarvan).
- c Hierop moet een uitzondering komen bij bijzondere persoonlijke omstandigheden waardoor de huurder terugkeert, op aangeven van de onderwijsinstelling, en de mogelijkheid tot indeplaatsstelling moet de huurder toevallen (waarbij de verhuurder bij zwaarwichtige belangen moet kunnen weigeren, zoals het niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op grond van de Huisvestingswet of de Woningwet c.a., want de voorwaarden voor verhuur van sociale woonruimte blijven gehandhaafd).
- d Huurprijsbescherming dient voor de huurder van toepassing te zijn (bijvoorbeeld toetsing kale huur en de – desverzocht – afgerekende servicekosten); voor de betreffende doelgroep moet *shortstay*-verhuur dus verboden worden en daarmee kan ook het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de Woningwet ten aanzien van deze doelgroep vervallen;
- e De in de rechtspraak aanvaarde vorm van "*passief afrekenen*" wordt wettelijk verankerd, waarbij de huurder altijd het recht behoudt de afrekening op te vragen (en dan wordt ook afgerekend). Verzoekt de huurder echter niet om een afrekening, dan blijft die achterwege en krijgt het voorschot "als vanzelf" het karakter van definitief bedrag. Omdat een verhuurder wel de afrekening moet kunnen opstellen, dient de huurder binnen drie maanden na het verstrijken van het kalenderjaar om een afrekening te verzoeken, zodat de verhuurder die binnen de termijn van zes maanden aan de huurder kan doen toekomen. Om de huurder hierbij afdoende te beschermen en bewust te maken van deze regeling, moeten partijen zulks schriftelijk overeenkomen. Ontbreekt een dergelijke schriftelijke afwijking, dan geldt de reguliere afrekenplicht. Voor misbruik van deze regeling door het vragen van een erg hoog servicekostenvoorschot hoeft niet te worden gevreesd, omdat de huurder de afrekening kan opvragen en kan laten toetsen door de Huurcommissie, waartoe hij extra zal worden gestimuleerd indien de verhuurder een (te) hoog voorschot verlangt.

Hoe kan dit evenwichtige kader vorm krijgen in wet- en regelgeving?

Omdat de verwachting is dat artikel 48 lid 1 Woningwet slechts in die zin wordt aangepast dat de huurperioden overeenkomen met het nieuwe, voorgenomen artikel 7:271 lid 1 BW, blijft als hoofdregel voor toegelaten instellingen gelden dat reguliere verhuur van zelfstandige eenheden niet mag geschieden op een contract met een maximumduur.

De door Kences geschetste knelpunten worden ervaren door haar leden, alle toegelaten instellingen. Daarnaast ontstaan die knelpunten mede door hetgeen in artikel 48 lid 1 Woningwet is bepaald.

Kences stelt daarom voor om een en ander vorm te geven in de Woningwet en het RTIV.

Een wijziging van wet- en regelgeving zou er als volgt uit kunnen zien. Hierbij heeft Kences onderstaand voorstel geschreven op basis van de *huidige* wetgeving en niet op basis van de tekst van het ter consultatie gelegde voorstel.

- A. In artikel 48, zevende lid, van de Woningwet wordt "eerste tot en met vierde en zesde lid" vervangen door:

eerste tot en met vierde, zesde en achtste lid.

- B. Aan artikel 48 van de Woningwet wordt toegevoegd een achtste lid, dat komt te luiden:

8. Met personen die deel uitmaken van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep kan de toegelaten instelling huurovereenkomsten sluiten als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre afwijking van het in het eerste lid, eerste volzin, bepaalde. Het in de tweede volzin van het eerste lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing. Partijen kunnen ten aanzien van huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin schriftelijk overeenkomen dat het overzicht als bedoeld in artikel 259 lid 2, eerste volzin, van het Burgerlijk Wetboek slechts op schriftelijk verzoek behoeft te worden verstrekt, welk verzoek de huurder uiterlijk binnen drie maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar moet hebben gedaan. Op huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin van dit lid is het bepaalde in artikel 271 lid 1, vierde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing, tenzij:

- a. sprake is van onbedoelde en onvoorziene wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden van de huurder, welke huurder nopen tot het voortijdig verlaten van Nederland, of*
- b. de huurder een derde voordraagt om in zijn plaats te stellen, welke derde slechts om zwaarwichtige redenen door de toegelaten instelling kan worden geweigerd; onder een dergelijk zwaarwichtig belang wordt in ieder geval verstaan het niet op grond van deze wet in aanmerking kunnen komen voor een huurovereenkomst met de toegelaten instelling; of*
- c. een door de onderwijsinstelling aangewezen of voor haar werkzame functionaris schriftelijk aan zowel huurder als de toegelaten instelling verklaart dat in redelijkheid de huurder niet aan zijn verplichting kan worden gehouden om de overeengekomen duur van de huurovereenkomst te vervolmaken.*

Het voortijdig beëindigen van het studieprogramma is bewust geen uitzonderingscriterium: het is best denkbaar dat een huurder wél eerder terugkeert naar land van herkomst vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden of op indicatie van de onderwijsinstelling, maar ondertussen het onderwijsprogramma op afstand afrondt.

- C. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt aan sub a toegevoegd:

, tenzij het gaat om een huurder die tot de doelgroep behoort als bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de wet

Terwijl daaruit wordt geschrapt: "of studie" en "of studeren"!

Deze toevoeging en schrappingen zijn nodig, omdat het huidige sub a ook ziet op flexwerkers en seizoenarbeiders, voor welke groep de huidige regeling intact kan blijven.

- D. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt na sub d een nieuwe volzin ingevoegd, luidende:

De groep, bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de Woningwet, bestaat uit huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken voor of studeren aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

Afsluiting

Door invoering van deze evenwichtige vorm van verhuur aan internationale studenten wordt het gebruik van shortstay-contracten in de ban gedaan en krijgen zij toegang tot de huurprijsbescherming en de Huurcommissie. Dat sluit beter aan bij uw bedoeling over terughoudend gebruik van shortstay-contracten in het algemeen, zoals die bijvoorbeeld blijkt uit de Memorie van Toelichting en de Nota naar aanleiding van het verslag bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015.⁶

Daarnaast doet het beter recht aan een voorziening die de praktijk nodig heeft en zoals die soms ook al in de praktijk wordt gebracht (via een contractmal bij verhuur van zelfstandige woonruimte, waarin partijen overeen zijn gekomen dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is op grond van derogerende werking van redelijkheid en billijkheid). Waar studentenhuisvesters gebruik van een dergelijk mal niet toepassen vanwege rechtsonzekerheid, bieden zij hun zelfstandige eenheden dus niet aan internationale studenten aan.


⁶. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 3-, p. 17 en nr. 6, p. 26.

Kences ziet deze praktijkbehoefte ook in die zin, dat van de thans bestaande regeling in artikel 48 lid 1 Woningwet en art. 22a sub a RTIV maar weinig gebruik wordt gemaakt. In die zin heeft de Wet doorstroming huurmarkt 2015 op dat punt niet gebracht wat er wellicht werd gedacht (wat misschien nog naar voren komt in de beloofde, maar nog niet verschenen evaluatie over de Wet doorstroming huurmarkt 2015). Studentenhuisvesters kiezen in de ervaring van Kences ofwel voor het "klassieke campuscontract" in de zin van artikel 7:274d BW of voor shortstay. Wilt u met succes de toepassing van shortstay-contracten verkleinen, dan ziet ook Kences daartoe voldoende mogelijkheden als daarbij de genoemde knelpunten worden weggenomen, terwijl de rechtspositie van huurders vooruitgaat. Daarom geeft Kences u dit voorstel in overweging.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

Paul Tholenaars



Directeur

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M.H.P. Leenders	Datum	13 juli 2022
Doorkiesnummer	030 – 28 63710	Kenmerk	10236673
E-mail	Manon.leenders@utrecht.nl	Onderwerp	Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders
Bijlage(n)		Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting en Asiel en Integratie

Geachte leden van de raad,

Op 17 juni jongstleden heeft het Rijk het gebrek aan doorstroming in de asielketen uitgeroepen tot [nationale crisis](#). De asielketen is overbelast; er is stagnatie in uitstroom van statushouders en overstroom van asielzoekers in het aanmeldcentrum Ter Apel en de AZC's in Nederland. Dit levert schrijnende en inhumane situaties op; mensen slapend op stoelen of buiten voor het aanmeldcentrum Ter Apel. Om doorstroming in de keten op gang te brengen doet het Rijk een stevig beroep op gemeenten. 7.500 statushouders verhuizen op korte termijn vanuit AZC's naar opvang of woningen in gemeenten. De gemeente Utrecht heeft van het Veiligheidsberaad opdracht gekregen zo snel mogelijk alle statushouders die tot haar taakstelling behoren te huisvesten (nog 490 statushouders voor 2022). De gemeente Utrecht zet samen met de Utrechtse woningcorporaties nu een stap vooruit om ervoor te zorgen dat deze groep statushouders zich snel in Utrecht kan vestigen. Én de gemeente biedt alle Utrechtse woningzoekenden perspectief op een woning door samen met Rijk, provincie, regiogemeenten en corporaties volop in te zetten op flexwonen. De ambitie is om 1.000 tijdelijke woningen in 2023, 1.000-1.500 tijdelijke woningen in 2024 en nogmaals die bandbreedte in 2025 te realiseren op meerdere locaties.

Aanleiding: nationale crisisstructuur en taakstelling huisvesting statushouders

Gemeenten krijgen twee keer per jaar door het Rijk een taakstelling opgelegd voor de huisvesting van statushouders. De gemeente Utrecht heeft een achterstand opgelopen. Daar is zij door de provincie Utrecht, als toezichhoudende instantie, recent ook op gewezen. De achterstand is ontstaan door het grote tekort aan beschikbare en passende sociale huurwoningen. De woningcorporaties bieden 30% van hun vrijkomende sociale huurwoningen via directe bemiddeling aan aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Dit is vastgelegd in de Prestatieafspraken met corporaties. De doelgroep statushouders is één van de bijzondere doelgroepen, naast urgenten, uitstroom Maatschappelijke Opvang en beschermd wonen (MO/BW), kwetsbare jongvolwassenen, Citydeal. Ook voor deze groepen overstijgt de vraag echter het aanbod. Een reguliere woningzoekende wacht in Utrecht inmiddels bijna 11 jaar op een woning.

Burgemeester en wethouders

Datum 13 juli 2022
Ons kenmerk 10236673

Landelijk is het beeld dat momenteel meer dan 14.000 statushouders in de asielopvang verblijven (een derde van de opvangcapaciteit van het COA), wachtend op huisvesting in gemeenten. In het veiligheidsberaad van 24 juni jl. is met bewindslieden van het Rijk afgesproken dat één van de maatregelen om de doorstroom van de migratieketen weer op gang te helpen, het versneld uitplaatsen van 7.500 statushouders naar gemeenten is. De veiligheidsregio's coördineren dit (zie [Kamerbrief Maatregelen en situatie asielopvang](#)). Van de 7.500 statushouders die gehuisvest moeten worden, moet 10% worden gehuisvest in provincie Utrecht. De aanvullende opdracht van het Rijk/Veiligheidsberaad Utrecht eind juni 2022 aan gemeente Utrecht is om de huidige achterstand in taakstelling huisvesting statushouders in gemeente Utrecht versneld in te lopen. In onderstaande tabel is aangegeven wat de taakstelling voor Utrecht is. Het totale aantal nog te huisvesten statushouders tot eind 2022 door gemeente Utrecht is 490 personen.

	Jan-mei	juni	Juli-dec	Totaal personen
Taakstelling 2022		375	275	650 pers.
Realisatie t.m. mei	123 pers. (COA registratie)			
Prognose realisatie personen (juni)		37		
Resterend personen		215	275	490

Aanpak versneld huisvesten statushouders

Utrecht gaat samen met de Utrechtse woningcorporaties statushouders versneld een sociale huurwoning aanbieden om de asielketen te ontlasten. Ook loopt de gemeente daarmee de achterstand taakstelling statushouders zo veel mogelijk in. In een korte klap stellen de woningcorporaties vanaf 1 augustus gedurende 6 weken het merendeel van de vrijkomende sociale huurwoningen (circa 90%) beschikbaar voor statushouders. Er blijven daarnaast woningen beschikbaar voor woningzoekenden met nood. Dit betekent concreet dat er gedurende 6 weken nauwelijks woningen beschikbaar komen voor andere woningzoekenden. We zijn ons ervan bewust dat dit een lastige boodschap is voor iedereen die al langere tijd wacht op een woning, of bijvoorbeeld op het punt staat vanuit een instelling naar een zelfstandige woning te verhuizen. **Na deze korte periode is de taakstelling voor een groot deel ingehaald en worden woningen als voorheen toegewezen volgens de principes die we daarvoor hebben afgesproken.** Alternatieve oplossingen zoals de ruimte zoeken binnen de 30% vrijkomende woningen voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen zijn overwogen, maar zetten of onvoldoende zoden aan de dijk of leggen relatief te veel druk bij deze kwetsbare groepen. In onze voorgestelde aanpak zet iedereen zijn schouders eronder. **Deze werkwijze is onorthodox en we zijn blij dat we deze opgave in nauwe samenwerking met de woningcorporaties vorm kunnen geven.** De aanpak wordt de komende tijd in een gezamenlijk team met de corporaties, COA, Vluchtelingenwerk en andere partners uitgewerkt. Uitgangspunt is zo snel mogelijk en zo passend mogelijk plaatsen van statushouders in vrijkomende woningen, waarbij we optimaal gebruik maken van de kracht bij corporaties, COA, Vluchtelingenwerk en andere partners. Daarnaast zijn we in gesprek met huurdersorganisaties, zorgaanbieders en cliëntenorganisaties over

deze maatregel en overleggen hoe we huurders, woningzoekenden en cliënten hierover het beste kunnen informeren en meenemen.

Intensivering Taskforce

Het versneld huisvesten van statushouders vraagt veel van de Utrechtse woningzoekenden, de wachttijd loopt op. Daarom heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat er tegenover deze inzet ook meer perspectief op een woning moet staan. Om de brede woningschaarste in Utrecht tegen te gaan gaat de gemeente samen met onder meer het Rijk, provincie en corporaties een intensivering en versnelling plaatsen op de realisatie van tijdelijke woningen. Ambitie voor deze samenwerking is in Utrecht 1.000 tijdelijke woningen in 2023. Daarnaast verkennen we met het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) wat een realistische opgave is voor de jaren daarna. Vooralsnog is de ambitie een bandbreedte van 1.000-1.500 woningen in 2024 en nogmaals die bandbreedte in 2025 te realiseren op meerdere locaties. Daarbij zetten we zoveel mogelijk in op grootschalige locaties. We maken op korte termijn afspraken met het Rijk over versnelling en intensivering van de opgave en aanpak van de Utrechtse [Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte](#). Deze taskforce zet zich in om de krapte op de woningmarkt voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen én reguliere woningzoekenden (starters, studenten, spoedzoekers) te verlichten door tijdelijke woningen te realiseren. In de eerste helft van 2023 worden de eerste opleveringen van de Taskforce van circa 450 tijdelijke woningen verwacht voor de locaties aan Pagelaan 1 en het BEFU-terrein in Hoograven Zuid. Inmiddels is Utrecht formeel toegelaten tot het experiment onder de Crisis- en herstelwet ten behoeve van tijdelijk wonen, waarover wij u in april informeerden. Daarmee is het mogelijk om bij de aanvragen om omgevingsvergunning in plaats van de uitgebreide Wabo procedure, de reguliere Wabo-procedure te doorlopen. Dit levert een versnelling op van ongeveer 3 tot 4 maanden. Om deze versnelling daadwerkelijk te kunnen realiseren en de genoemde oplevering te kunnen halen, is het aanvullend nodig dat de raad op korte termijn beslist dat zo'n verklaring van geen bedenkingen voor deze twee tijdelijke woningbouwprojecten niet is vereist. Hiertoe leggen we een besluit aan u voor.

Utrecht is de eerste regio die op deze manier en schaal met flexwonen aan de slag gaat. Deze grensverleggende aanpak vraagt op alle fronten meedenken en meewerken. Ook met uw raad gaan we graag in gesprek om met elkaar te verkennen hoe we tot versnelling kunnen komen, bijvoorbeeld als het gaat om locaties (en aanwijzing hiervan). Wij bieden de raad aan een bijeenkomst te organiseren over deze aanpak, bijvoorbeeld in de vorm van een werksessie.

Daarnaast willen we op korte termijn met het Rijk komen tot sluitende samenwerkingsafspraken die het mogelijk maken om de ambitie op versneld toevoegen tijdelijke woonruimte te realiseren. Er wordt een doorbraak gezocht op vraagstukken als financiering, expertise, wet- en regelgeving en slagvaardige organisatie. De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) organiseerde hiertoe op 6 juli 2022 in samenwerking met de gemeente een bestuurlijk overleg flexwonen met het ministeries van Binnenlandse Zaken (BZK) en Justitie en Veiligheid (J&V), de provincie, de STUW en enkele regiogemeenten. De bijeenkomst kenmerkte zich door een constructieve houding. Tijdens de zomer worden de besproken doorbraakrichtingen verder uitgewerkt en wordt toegewerkt naar een bestuursakkoord. Het ministerie van BZK is bezig om initiatieven op het gebied van flexwonen ook financieel te ondersteunen en hier wordt via een ministeriële regeling een specifieke uitkering voor opgesteld. Vooruitlopend daarop verwacht het ministerie van BZK dat het lopende tijdelijk wonen project op het BEFU-terrein in aanmerking komt voor een financiële bijdrage van €12.000 (inclusief btw) per woning met een maximum van 188 woningen voor dit project (in totaal 2,2 miljoen). De daadwerkelijke toekenning van de bijdrage en de daarbij geldende voorwaarden zijn pas definitief na vaststelling van de genoemde regeling. Deze wordt eind 2022 verwacht. In de derde

Burgemeester en wethouders

Datum 13 juli 2022
Ons kenmerk 10236673

kwartaalrapportage van de Taskforce, die na het reces verschijnt, wordt u nader over de doorbraakrichtingen en het bestuursakkoord geïnformeerd.

Tenslotte

Wij werken met deze aanpak op vernieuwende en constructieve wijze mee aan duurzame oplossingen voor de landelijke crisis in de asielketen én het nijpend tekort aan woningen in Utrecht. Utrecht loopt hierin voorop. Wij zijn ons er als college terdege van bewust dat de aanpak versneld huisvesten statushouders impactvol is voor alle Utrechtse woningzoekenden. Het geeft aan hoe groot deze crisis in de asielketen is en hoe schrijnend en inhumain de ontstane situatie voor mensen in deze keten. Daartegenover stellen we een perspectief dat met een versnelde aanpak op flexwoningen voor alle Utrechtse woningzoekenden meer perspectief ontstaat op een woning.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 132

Datum	29 juli 2022
Van	College B&W
Behandeld door	Marc Kuppens
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	Marc.kuppens@utrecht.nl
Kenmerk	10312752
Beleidsveld	Asiel & integratie en Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 132 van Has Bakker en Venita Dada-Anthonij (D66), Rik van der Graaf (CU), Rick van der Zweth en Hester Assen (PvdA), Anne Sasbrink (PvdD) en Tess Meering (VVD) van 14 juli 2022 over Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Inleiding

Alvorens uw vragen te beantwoorden, schetsen we kort de context waarbinnen wij ons besluit over het versneld huisvesten van statushouders en versnelling van flexwonen hebben genomen. Nadat op 17 juni jongstleden het Rijk het gebrek aan doorstroming in de asielketen uitriep tot nationale crisis, heeft het Rijk op 24 juni in het Veiligheidsberaad met de gemeenten een actieplan met maatregelen voor de korte en middellange termijn besproken om de noodsituatie in de asielopvang binnen afzienbare tijd het hoofd te bieden (zie [Kamerbrief Maatregelen en situatie asielopvang](#)).

Het Rijk heeft bij alle gemeenten aangedrongen om versneld 7500 statushouders te huisvesten en hun wettelijke taak hierin met voorrang op te pakken. Dit tegen de achtergrond van de snel oplopende asielcrisis, mede als gevolg van de oorlog in Oekraïne, en de schrijnende situaties die daardoor ontstaan. Waarbij in Ter Apel mensen in tenten of op straat moeten slapen, statushouders met een verblijfsvergunning lange tijd wachten in een AZC of van de ene tijdelijke noodlocatie naar een andere noodlocatie worden verplaatst zonder perspectief op een duurzame oplossing.

Als mensenrechtenstad nemen wij deze opdracht zeer serieus. We vinden het van belang onze bijdrage te leveren aan een humaan asielbeleid, aan onze achterstand in te lopen en aan het vinden van oplossingen voor de landelijke asielcrisis. Daarbij hebben we uiteraard oog voor de schaarste aan woningen en de grote druk op de woningmarkt.

Vraag 1

Wanneer is het college begonnen met het voorbereiden van dit besluit en wanneer heeft het college dit besluit genomen?

Antwoord 1

Aan ons besluit ging een korte en intensieve voorbereiding vooraf, in de periode waarin de asielcrisis werd uitgeroepen tot nationale crisis.

Onze gemeente is net als andere gemeenten wettelijk verplicht om statushouders te huisvesten (zie [Huisvesting statushouder | Asielbeleid | Rijksoverheid.nl](#)). Het Rijk verplicht Utrecht om in 2022 650 statushouders te huisvesten. De afgelopen jaren is het niet gelukt de taakstelling die het Rijk twee keer per jaar oplegt te realiseren. De achterstand is opgelopen tot 490 statushouders die we nog tot eind dit jaar moeten huisvesten.

Na het veiligheidsberaad op 24 juni jl. hebben wij op 29 juni jl. overlegd met de bestuurders van de STUW (woningcorporaties) om maatregelen te nemen die bijdragen aan het inlopen van de achterstand en het verminderen van de druk op de asielketen. En die tegelijkertijd zorgen voor het versneld vergroten van het aanbod (tijdelijke) sociale huurwoningen, waarover we u in de de [raadsbrief](#) Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders van 13 juli 2022 informeerden. De uitkomsten van dit gesprek waren mede aanleiding voor ons tweeledige collegebesluit van 5 juli: zes weken versneld huisvesten van statushouders en versneld toevoegen van tijdelijke sociale huurwoningen.

De besluitvorming vraagt een intensieve samenwerking en zorgvuldig gezamenlijk proces met onze partners: de corporaties, COA en Vluchtelingenwerk. We zijn ook in gesprek gegaan met betrokken huurders- en cliëntorganisaties die de belangen behartigen van huurders van sociale huurwoningen en van cliënten van zorgaanbieders maatschappelijke opvang en beschermd wonen. De randvoorwaardelijke voorbereidende stappen hebben geleid tot een bestuurlijk overleg met de corporaties, COA en Vluchtelingenwerk op 12 juli jl., waarin de urgentie en noodzaak is uitgesproken om de in de raadsbrief van 13 juli 2022 aangekondigde maatregelen in samenhang uit te voeren. Dit vraagt immers veel van de capaciteit, flexibiliteit en vindingrijkheid van alle partners.

Daarnaast zijn we in gesprek gegaan met het Rijk om ook het woningtekort aan te pakken waar we mee kampen in onze stad. We zijn ons er terdege van bewust dat het versneld huisvesten van statushouders veel van alle Utrechtse woningzoekenden vraagt. Daarom stellen we als college als voorwaarde dat er tegenover deze inzet voor alle Utrechtse woningzoekenden ook meer perspectief op een woning moet staan. Om de brede woningschaarste in Utrecht te bestrijden, gaan we samen met onder meer het Rijk, provincie en corporaties de realisatie van tijdelijke woningen (flexwoningen) versnellen. De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) organiseerde op woensdag 6 juli een bestuurlijk overleg over flexwonen samen met het Rijk, provincie, enkele regiogemeenten en woningbouwcorporaties. Vooruitlopend hierop heeft het Ministerie van BZK toegezegd dat het lopende project op het BEFU-terrein in aanmerking komt voor een financiële bijdrage van €12.000 (inclusief btw) per woning met een maximum van 188 woningen voor dit project (in totaal 2,2 miljoen). De brief met daarin de formele bevestiging ontvingen we op 11 juli jl. van het Ministerie van BZK.

Er moet perspectief op een woning komen voor alle Utrechtse woningzoekenden, kwetsbaar of niet. Het is cruciaal om te komen tot een intensivering en versnelling op flexwonen. Zoals in de [raadsbrief](#) van 13 juli jl. aangegeven is de ambitie van Utrecht om in 2023 1000 tijdelijke woningen en in 2024 én nogmaals in 2025 1000-1500 tijdelijke woningen te realiseren. Om dit haalbaar te maken is (financiële) steun van het Rijk een cruciale factor.

Vraag 2

Had de raad dus eerder geïnformeerd kunnen worden? Waarom is hier wel/niet voor gekozen?

Antwoord 2

Zie antwoord 1. Wij konden u pas na het overleg met vertegenwoordigers van andere woningzoekenden (cliënten- en huurdersorganisaties) en het overleg met corporaties, COA en Vluchtelingenwerk op 12 juli waarin definitieve afspraken zijn gemaakt informeren.

Op dat moment hadden we ook de schriftelijke bevestiging van de afspraken over het BEFU-terrein vanuit het Ministerie ontvangen.

Vraag 3

Hoe reflecteert het college op dit besluit delen in de eerste week van het zomerreces? In hoeverre conflicteert dit volgens het college met afspraken met de raad?

Antwoord 3

Soms ontkomen wij er niet aan spoedeisende informatie in het reces met u te delen. Zowel internationaal als nationaal is de dynamiek rondom het thema vluchtelingen en statushouders groot en er spelen zaken die vragen om snel handelen ten tijde van deze crisis. De raadsbrief over het besluit om versneld de achterstand in taakstelling huisvesting statushouders in te lopen in combinatie met een impuls voor de realisatie van tijdelijke woningen is hier een voorbeeld van. Zoals onder 1 en 2 geschetst konden we uw raad informeren op het moment dat de twee stappen waren ingevuld.

Vraag 4

Verwacht het college dat de 215 statushouders die de gemeente nu achterloopt op de taakstelling ook allemaal in zes weken kunnen worden gehuisvest? Zo nee, welke inhaalslag wordt dan wel verwacht? Wat zou daar wel voor nodig zijn? Op welke cijfers baseert het college zich hiervoor?

Antwoord 4

Het Rijk verplicht Utrecht om in 2022 nog 490 statushouders te huisvesten. De prognose van vrijkomende sociale huurwoningen in de bestaande voorraad bedraagt ca. 2.200 sociale huurwoningen per jaar, dat is per week een gemiddeld aanbod van ca. 42 sociale huurwoningen (zie ook onze brieven over Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte toevoegen van [19 november 2021](#) en [16 juli 2021](#) en het [Rigo-rapport Woonruimteverdeling in de U10](#)). Doel is om zoveel mogelijk van de 490 statushouders in zes weken vanaf 1 augustus aan een sociale huurwoning te helpen. Hoeveel van deze statushouders we kunnen huisvesten is afhankelijk van het aantal en de passendheid van de vrijkomende woningen en de huishoudenssamenstelling van de groep statushouders. Uitgangspunt is zo snel en zo passend mogelijk plaatsen van zo veel mogelijk statushouders in vrijkomende woningen, waarbij we optimaal samenwerken met corporaties, COA, Vluchtelingenwerk en andere partners. Er blijven daarnaast woningen beschikbaar voor woningzoekenden met nood. Na deze korte periode worden woningen weer toegewezen volgens de huidige verdeling: 70% van de vrijkomende corporatiewoningen voor reguliere huurders en 30% voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, waaronder statushouders. Dit beleid is vastgelegd in het [Plan van aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare groepen \(2019\)](#). Zonder deze tijdelijke ingreep zou het inhalen van de achterstand van de huisvesting van statushouders het hele jaar door een knelpunt blijven in de woonruimteverdeling van schaarse sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen. De consequentie hiervan zou zijn dat voor lange tijd een substantieel groot deel van de beschikbare 30% sociale huurwoningen van alle bijzondere doelgroepen in onze stad (waaronder voor in- en uitstroom MO/MBW, huisvesting jongvolwassenen en mensen die uitstromen na detentie of uit de Wlz) zou worden toegewezen aan statushouders. Om dit te voorkomen hebben we de keuze gemaakt voor een inhaalslag van zes weken, waarna we vervolgens weer overstappen naar ons reguliere woonruimteverdeelsysteem.

Vraag 5

Hoe gaat het college zorgen dat het resterende deel van de taakstelling (275 statushouders) wordt gehuisvest in de rest van het jaar, binnen de dertig procent toewijzing van mensen met een urgentieverklaring? Of wordt verwacht dat de maatregel ook zorgt voor een inhaalslag op de taakstelling juli – december?

Antwoord 5

We verwachten met deze maatregel al een substantieel deel van de statushouders uit de taakstelling van juli-december 2022 (275) te kunnen huisvesten. Na de periode van 6 weken krijgen statushouders die we nog niet hebben kunnen huisvesten in de versnellingsperiode net als voorheen een woning toegewezen als een van de bijzondere en kwetsbare doelgroepen waarvoor we 30% van de vrijkomende corporatiewoningen voor beschikbaar stellen. De andere 70% van de vrijkomende corporatiewoningen gaan naar reguliere woningzoekenden. Dit beleid is vastgelegd in het [Plan van aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare groepen](#) (2019). Ook in rijksbeleid heeft het structurele tekort aan huisvesting voor aandachtsgroepen hoge prioriteit gekregen. In 2021 verscheen het Adviesrapport [Een thuis voor iedereen](#) van de commissie Ten Haar. Vele aanbevelingen vonden hun weg in het programma 'Een thuis voor iedereen' onder de Nationale Woon- en Bouwagenda (11 mei 2022). Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Vraag 6

Hoe verhoudt deze maatregel zich tot passend toewijzen: dus wat gebeurt er als er vooral gezinnen zijn onder statushouders maar er komen in de 6 weken vooral studio's/kleine appartementen vrij, of juist andersom veel alleenstaande statushouders en er komen vooral gezinswoningen vrij. Blijven dan de regels van passend toewijzen gelden en gaan vrijkomende niet-passende woningen naar andere woningzoekenden, of wordt een uitzondering gemaakt?

Antwoord 6

Alle woningen worden zo passend mogelijk toegewezen op basis van huishoudgrootte. De [Huisvestingsverordening](#) is hierbij van toepassing. Daarmee borgen we dat de grootte van de woning past bij de omvang van het huishouden en andersom. Indien er onder de vrijkomende woningen geen passende woningen meer beschikbaar zijn voor de statushouders die gekoppeld zijn aan de gemeente Utrecht dan willen we het matchingsproces omdraaien. Niet de woning zoeken bij de statushouder, maar de statushouder of het gezin statushouders zoeken bij de woning. Hiertoe overleggen we met het COA of uit de brede groep van 7.500 statushouders, die klaar staat om versneld uit te stromen richting gemeenten, passende matches kunnen worden gemaakt met de vrijkomende woningen in Utrecht. Dit alles moet in het korte tijdsbestek dat wij hebben in de voorbereiding met de grootste zorgvuldigheid georganiseerd en gecommuniceerd worden.

Vraag 7

Wat is de "normale situatie" die na deze maatregel zal ontstaan? Aangezien vraag aanbod permanent overstijgt, zal weer een wachtlijst optreden, ook voor mensen met een urgentieverklaring, waaronder statushouders. Hoe zorgt het college voor een structurele oplossing om te voldoen aan de taakstelling?

Antwoord 7

Na de maatregel zullen alle kwetsbare en bijzondere doelgroepen weer gehuisvest worden binnen de reguliere ruimte (30%) van de voor verhuur beschikbaar komende woningen. De constatering dat er weer wachtlijsten kunnen ontstaan is juist. Het is daarom van groot belang dat er de komende jaren volop ingezet wordt op de realisatie van tijdelijke sociale huurwoningen, omdat deze woningen sneller gerealiseerd kunnen worden dan reguliere woningbouw. We verwachten op korte termijn een bestuursakkoord flexwonen te kunnen sluiten met het Rijk. Dit betreft de cruciale intensivering en versnelling op de realisatie van tijdelijke sociale huurwoningen, ten bate van alle woningzoekenden.

Zoals ook in het coalitieakkoord staat, vinden we dat iedereen passende en betaalbare woonruimte moet kunnen vinden in Utrecht. We hebben daarin stevige ambities en gaan ons uiterste best doen

om zo veel mogelijk woningen (zoals flexwoningen) beschikbaar te maken en houden voor mensen die een woning zoeken.

De flexwoningen tellen op bij de vaste sociale huurwoningen die de komende jaren ook worden bijgebouwd in Utrecht. Neemt niet weg dat Utrecht als stad altijd een enorme aantrekkingskracht op nieuwe bewoners heeft gehad en waarschijnlijk ook zal blijven hebben.

Zie ook antwoord 1.

Vraag 8

Hoe stelt het college zich op richting Rijk, provincie en andere gemeenten als het gaat om:

- a. Een realistische, menswaardige asielketen waarbij meedoen vanaf dag één centraal staat;
- b. Een toekomstbestendige taakstelling en systematiek hierachter, waar ook andere gemeenten zich aan houden;
- c. Hoe we met onze geleerde lessen andere gemeenten kunnen helpen, zodat we landelijk – al dan niet in VNG verband – de druk op de asielketen kunnen verlichten.

Antwoord 8

Voor een realistische en menswaardige asielketen hanteren we in onze Utrechtse praktijk zowel op ons al bestaande Asielzoekerscentrum aan de Joseph Haydnlaan als in de tijdelijke opvang op de Voorveldse Polder de uitgangspunten van Plan Einstein: samen leven, samen leren, samen werken. En dat willen we ook doen op de nieuwe tijdelijke locatie die we ontwikkelen op de Pahud des Mortangesdreef. Samen met de partners van de stad, waaronder Vluchtelingenwerk, Welkom in Utrecht en vele vrijwilligers geven we onze asielzoekers een welkome start in onze stad en zorgen we bovendien voor een goede impuls in de buurt. In de kleinschalige woonvoorziening zorgen we er samen met partners vanuit onder meer onderwijs voor minderjarige alleenstaande asielzoekers met het pedagogisch plan voor, dat zij goed mee kunnen doen aan de samenleving.

Voor de toekomstbestendige taakstelling en de systematiek hierachter geldt dat de verdeelsleutel is afgestemd op de grootte van de stad. Hoe groter de stad, hoe meer statushouders gehuisvest dienen worden. Dergelijke verdeelsleutel geldt niet voor de (crisisnood)opvang van asielzoekers. Die vormen van (crisisnood)opvang bieden we omdat we bij willen dragen aan oplossingen voor de landelijke asielcrisis en om asielzoekers in ons land een menswaardige opvang te geven.

We zien dat ook andere gemeenten naarstig op zoek zijn naar invulling van deze complexe opdracht en bij te dragen aan oplossing van het probleem. In Amsterdam vroegen op 26 juli partijen aan het college van burgemeester en wethouder om voorrang statushouders bij een sociale huurwoning. Op 28 juli zond Staatssecretaris Van der Burg een [kamerbrief](#) over de actuele situatie in ter Apel en de noodzakelijke maatregelen asielopvang.

Wij vinden het van belang om alle lessen die we de afgelopen weken, maanden en jaren als Utrecht Mensenrechtenstad hebben geleerd ook te delen met andere gemeenten en met het Rijk. In de provincie hebben we met alle gemeenten en in de Kopgroep Utrechtse Provinciale Regietafel (PRT) een [bid](#) geformuleerd voor het realiseren van een duurzame flexibele asielopvang. Daarbij hebben we de uitgangspunten van Plan Einstein (samen leven, samen leren, samen werken) als randvoorwaarden benoemd. Daarnaast nemen we actief deel aan VNG-werkgroepen op het gebied van Asiel, Integratie en Inburgering: we stellen onze kennis beschikbaar en dragen bij aan de lobby richting Rijk.

Vraag 9

Is het college voornemens om andere groepen met een urgentieverklaring op deze manier versneld aan woningen te helpen?

Antwoord 9

Nee. Het Rijk heeft een nationale crisis uitgeroepen om doorstroming te bewerkstelligen in de asielketen. Het Veiligheidsberaad heeft daarop een beroep gedaan op gemeenten om versneld statushouders te huisvesten. Het huisvesten van statushouders is een wettelijke taak, en daarmee een verplichting voor de gemeente. We hebben daarin een achterstand opgelopen, waardoor deze mensen niet kunnen doorstromen in de asielketen. Dat tegen de achtergrond dat statushouders met een verblijfsvergunning lange tijd wachten in een AZC of van de ene tijdelijke noodlocatie naar een andere noodlocatie worden verplaatst zonder perspectief op een duurzame oplossing. Dat vinden we menonwaardig. Deze combinatie van factoren maakt dat wij dit zien als een uitzonderlijke situatie die vraagt om een uitzonderlijke en onorthodoxe maatregel. Het geeft aan hoe groot deze crisis in de asielketen is en hoe schrijnend en inhumain de ontstane situatie voor mensen in deze keten. Wij werken met deze aanpak op vernieuwende en constructieve wijze mee aan duurzame oplossingen voor de landelijke crisis in de asielketen én het nijpend tekort aan woningen in Utrecht. We realiseren ons dat dit invloed heeft op alle woningzoekenden en daarom willen we voor alle woningzoekenden perspectief bieden op een woning door versneld tijdelijke woningen te realiseren op meerdere locaties.

Vraag 10

Wat is het effect op de wachtlijst voor mensen met een urgentieverklaring van het besluit wat nu genomen is?

Antwoord 10

Gedurende de zes weken waarin statushouders versneld gehuisvest worden gaat het merendeel van de vrijkomende sociale huurwoningen naar deze groep. Er blijven via maatwerk woningen beschikbaar voor mensen met nood. Hierover maken we procesafspraken die in lijn zijn met de gebruikelijke werkwijze. Bij de toewijzing wordt in ieder geval rekening gehouden met veiligheidskwesties, schrijnende situaties en de aanwezigheid van kinderen in het gezin. Ook moet duidelijk zijn dat er geen redelijk alternatief beschikbaar is in de stad of de regio. Dit vergt maatwerk. Er wordt daarom nauw samengewerkt met de betrokken partijen om hier een zorgvuldige afweging in te maken. Daarnaast hebben we aandacht voor woningzoekenden met een urgentieverklaring verstrekt door onze gemeente. We benaderen hen actief over de mogelijkheid tot het verlengen van de periode waarin de urgentieverklaring geldig is, zodat zij niet benadeeld worden door de 6 weken waarin het aanbod van woningen aanzienlijk beperkt is. Verder komt er door versnelling en intensivering van de opgave versneld toevoegen tijdelijke woonruimte extra woonruimte beschikbaar voor alle woningzoekenden, ook voor mensen met een urgentieverklaring.

Vraag 11

Wat vindt het college ervan dat reguliere woningzoekenden nu (nog) meer wachttijd opbouwen?

Antwoord 11

Wij zijn ons er terdege van bewust dat de kortdurende maatregel tot het versneld huisvesten van statushouders impactvol is voor alle Utrechtse woningzoekenden. Alternatieve oplossingen zoals de ruimte zoeken binnen de 30% vrijkomende woningen voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen zijn overwogen, maar zetten of onvoldoende zoden aan de dijk of leggen relatief te veel druk bij deze kwetsbare groepen. In onze voorgestelde aanpak zet iedereen zijn schouders eronder, maar vraagt nog meer geduld van alle Utrechtse woningzoekenden. Het geeft aan hoe groot deze crisis in de asielketen is en hoe schrijnend en inhumain de ontstane situatie is voor mensen in deze keten. Daartegenover stellen we een perspectief dat met een versnelde aanpak op flexwoningen voor alle Utrechtse woningzoekenden meer perspectief ontstaat op een woning.

Vraag 12

Welke concrete projectlocaties wordt naar gekeken? Waarop baseert het college de aannahme dat het daar mogelijk zal zijn om binnen twee jaar al 2.500 woningen te realiseren? Hoe groot acht het college de kans van slagen van de genoemde tijdelijke projecten?

Antwoord 12

Zoals we ook bij antwoord 7 hebben aangegeven vinden we dat iedereen passende en betaalbare woonruimte moet kunnen vinden in Utrecht. In het coalitieakkoord staan stevige ambities en doen we ons uiterste best om zo veel mogelijk woningen (zoals flexwoningen) beschikbaar te maken en houden voor mensen die een woning zoeken. We verwachten de eerste tijdelijke woningen op te leveren aan de Pagelaan (280 woningen) en op het Befu-terrein (180 woningen) in Hoograven. Het plan voor tijdelijke woningen op locatie De Wetering (200-400 woningen) in Leidsche Rijn wordt op dit moment uitgewerkt. Naast deze ontwikkelingen zetten we in op 1000 tot 1500 woningen in zowel 2024 als 2025 op meerdere grootschalige locaties.

In de [raadsbrief](#) van 13 juli jl. gaven we aan voor meerdere vraagstukken te zoeken naar een doorbraak. Dit op basis van de ervaringen die we de afgelopen jaren hebben opgedaan, waarbij we de belangrijkste obstakels nu in beeld hebben. Zo zijn er doorbraakoplossingen nodig op het vlak van financiering, wet- en regelgeving, kaderstelling alsmede versnelde procedures zowel bij het rijk, provincie als in onze gemeente en wellicht bij andere partijen in de keten. Hiervoor stellen we met onder andere het ministerie van BZK en de provincie plannen op. Zoals aangegeven in de brief gaan we met uw raad hierover in gesprek om met elkaar te verkennen hoe we tot versnelling kunnen komen, bijvoorbeeld als het gaat om locaties (en aanwijzing hiervan).

Gezien de geboden hulp van onder andere het ministerie BZK en de provincie in combinatie met de eigen expertise achten wij de realisatie van tijdelijke woningen kansrijk om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de wooncrisis.

Vraag 13

Welk beslag leggen de tijdelijke woningen op de ontwikkellocaties voor permanente woningbouw?

Antwoord 13

Voor zover tijdelijke woningbouw op locaties die nu al aangewezen zijn voor permanente woningbouw aan de orde is, houden we rekening met de planning van de gebiedsontwikkeling voor permanente woningbouw. Voor tijdelijke woningbouw kijken we ook naar andersoortige locaties die nog niet of beperkt worden benut. Inzet is dat de realisatie van de totale opgave voor permanente woningbouw niet vertraagd wordt door de realisatie van tijdelijke woningbouw.

Vraag 14

In hoeverre worden de tijdelijke woningen energieneutraal en diervriendelijk gebouwd?

Antwoord 14

Tijdelijke woningen worden zoveel mogelijk energieneutraal en diervriendelijk gebouwd. De mate waarin dit mogelijk is, is afhankelijk van de financiële haalbaarheid van de business-case en de snelheid waarmee we woningen kunnen realiseren. De woningnood is hoog en snelheid is gewenst om een brede groep woningzoekenden een (eigen) dak boven het hoofd te bieden. Dat betekent dat we niet in alle gevallen invulling kunnen geven aan de eisen die we aan permanente woningbouw stellen, om te voorkomen dat het stapelen van ambities ten koste gaat van het benodigd tempo voor het versneld toevoegen van extra tijdelijke woningen. We gaan met uw raad in gesprek hoe we deze versnelling kunnen realiseren, bijvoorbeeld als het gaat om het aanwijzen van locaties en de eisen die we stellen. Wij bieden uw raad aan een bijeenkomst te organiseren over deze aanpak, bijvoorbeeld in de vorm van een werksessie.

Vraag 15

Is het college het ermee eens dat de nieuwe tijdelijke locaties geen vertraging mogen opleveren voor de projecten waar permanente woningen gebouwd worden en de plannen al verder voor gevorderd zijn?

Antwoord 15

Hier zijn we het mee eens. We richten ons voornamelijk op die locaties waar definitieve woningbouw niet of nog niet mogelijk is. Ook kijken we naar toekomstige woningbouwlocaties waar gelet op de fasering van de beoogde permanente woningbouw mogelijkheden zijn om tijdelijke woningbouw te realiseren. Zo mogelijk integreren we tijdelijke woningbouw in een toekomstige permanente woningbouwontwikkeling.

Vraag 16

Hoe kan het bouwtempo in Utrecht behouden blijven, ook als tijdelijke woningen dicht bij ontwikkellocaties en bouwterreinen staan, hoe wordt omgegaan met zaken als overlast door het ontwikkelen van die terreinen om de tijdelijke bebouwing heen?

Antwoord 16

Zie antwoord op vraag 15. Waar mogelijk sorteren we voor op een permanente ontwikkeling. Om overlast te voorkomen, volgen we de reguliere procedures die ook elders in de stad gelden bij bouwprojecten.

Vraag 17

Is het college het met ons eens dat ook voor tijdelijke woningbouwprojecten geldt dat de omgeving nauw betrokken en gehoord moet worden bij de uitwerking van de plannen?

Antwoord 17

Hier zijn we het mee eens. Bij de uitwerking van de plannen betrekken we vanzelfsprekend de omgeving waarbij de vraag centraal staat: op welke wijze kan tijdelijk wonen op deze locatie het beste mogelijk gemaakt worden?

Vraag 18

De bewoners van de tijdelijke woningen zullen uiteindelijk doorstromen in ofwel de vrije sector, middenhuur, het koopsegment of een permanente woning binnen het sociale stelsel. Hoe gaat het college voorkomen dat over tien à vijftien jaar de wachtlijsten niet overspoeld worden door al deze doorstromers – al dan niet met urgentieverklaring?

Antwoord 18

We verwachten dat de woningvoorraad en de woningbehoefte over 10-15 jaar meer in balans is, dan nu het geval is. Het aanbod aan nieuwbouwwoningen zal de komende 15 jaar substantieel worden verhoogd, dat geeft ruimte voor doorstroming en draagt bij aan een beter functionerende woningmarkt in balans. Conform de ambitie in het Coalitieakkoord dat iedereen een passende en betaalbare woonruimte moet kunnen vinden in Utrecht nemen we stevige maatregelen om de woningmarkt beter in balans te brengen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Partij voor
de Dieren



Schriftelijke vragen Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders

14 juli 2022

Gezien het urgente karakter van dit plan, verzoeken de indieners het college dringend om deze vragen uiterlijk in de week van 25 juli te beantwoorden, zodat de raad in positie blijft.

Vragen:

De raad en de stad zijn op 13 juli geïnformeerd¹ over het collegebesluit om vanaf 1 augustus gedurende zes weken ongeveer negentig procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan statushouders. Dit besluit noemden wethouders Streefland en De Vries in de Volkskrant² een **“korte klap” die “even zeer [doet], maar daarna kunnen we snel weer overgaan naar normaal”, en “een radicale oplossing.”**

Het college heeft dit besluit – wat raakt aan thema's die zeer leven in de samenleving en veel reacties oproepen binnen en buiten de stad – gepresenteerd in de eerste week van het zomerreces van de gemeenteraad. Niet alleen is de bezetting bij de raadsfracties in het reces minimaal, ook ontbreekt het de raad aan reguliere instrumenten (zoals Mondelinge Vragen, reguliere debatagenderingen of Schriftelijke Vragen die binnen termijn beantwoord worden). Daarmee zou eigenlijk alleen een spoeddebat tot de mogelijkheden behoren om hierop bij te sturen.

Grote problemen vragen soms om onconventionele oplossingen. Echter, de fracties van van D66, CU, PvdA, PvdD en VVD vragen zich tegelijk af of dit besluit een structurele oplossing is, die op de juiste manier gaat uitwerken. De inhoudelijke keuze, de procedurele gang van zaken en de onderbouwing van het collegebesluit roepen bij de fracties van D66, CU, PvdA, PvdD en VVD de volgende vragen op:

1. Wanneer is het college begonnen met het voorbereiden van dit besluit en wanneer heeft het college dit besluit genomen?
2. Had de raad dus eerder geïnformeerd kunnen worden? Waarom is hier wel/niet voor gekozen?
3. Hoe reflecteert het college op dit besluit delen in de eerste week van het zomerreces? In hoeverre conflicteert dit volgens het college met afspraken met de raad?

¹ Raadsbrief 13 juli 2022, kenmerk 10236673

² <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/radicale-maatregel-utrecht-reserveert-zes-weken-lang-alle-sociale-huurwoningen-voor-statushouders~be6f0bfff/>

Het college stelt dat met deze tijdelijke oplossing in één keer de achterstand wordt weggewerkt en de situatie weer naar normaal zal gaan.

4. Verwacht het college dat de 215 statushouders die de gemeente nu achterloopt op de taakstelling ook allemaal in zes weken kunnen worden gehuisvest? Zo nee, welke inhaalslag wordt dan wel verwacht? Wat zou daar wel voor nodig zijn? Op welke cijfers baseert het college zich hiervoor?
5. Hoe gaat het college zorgen dat het resterende deel van de taakstelling (275 statushouders) wordt gehuisvest in de rest van het jaar, binnen de dertig procent toewijzing van mensen met een urgentieverklaring? Of wordt verwacht dat de maatregel ook zorgt voor een inhaalslag op de taakstelling juli – december?
6. Hoe verhoudt deze maatregel zich tot passend toewijzen: dus wat gebeurt er als er vooral gezinnen zijn onder statushouders maar er komen in de 6 weken vooral studio's/kleine appartementen vrij, of juist andersom veel alleenstaande statushouders en er komen vooral gezinswoningen vrij. Blijven dan de regels van passend toewijzen gelden en gaan vrijkomende niet-passende woningen naar andere woningzoekenden, of wordt een uitzondering gemaakt?
7. Wat is de "normale situatie" die na deze maatregel zal ontstaan? Aangezien vraag aanbod permanent overstijgt, zal weer een wachtlijst optreden, ook voor mensen met een urgentieverklaring, waaronder statushouders. Hoe zorgt het college voor een structurele oplossing om te voldoen aan de taakstelling?

Utrecht loopt voorop in de aanpak en verantwoordelijkheid nemen voor haar deel in de asielketen en integratie.

8. Hoe stelt het college zich op richting Rijk, provincie en andere gemeenten als het gaat om:
 - a. Een realistische, menswaardige asielketen waarbij meedoen vanaf dag één centraal staat;
 - b. Een toekomstbestendige taakstelling en systematiek hierachter, waar ook andere gemeenten zich aan houden;
 - c. Hoe we met onze geleerde lessen andere gemeenten kunnen helpen, zodat we landelijk – al dan niet in VNG verband – de druk op de asielketen kunnen verlichten.

Conform onze gemeentelijke afspraken gaat dertig procent van de toewijzingen in het sociale huurstelsel naar mensen met een urgentieverklaring. Dat is Niet genoeg om de woningnood voor deze 'urgenten' te ledigen. Niet voor statushouders, maar ook niet voor uitstroom van bijvoorbeeld Beschermd Wonen/Maatschappelijke opvang, of andere doelgroepen met recht op een urgentieverklaring. Het college stelt dus terecht: de vraag van deze doelgroepen overstijgt het dertig procent-aanbod. Voor reguliere woningzoekers binnen de sociale sector geldt dit evenzo, met gemiddeld elf jaar wachttijd.

9. Is het college voornemens om andere groepen met een urgentieverklaring op deze manier versneld aan woningen te helpen?

10. Wat is het effect op de wachtlijst voor mensen met een urgentieverklaring van het besluit wat nu genomen is?
11. Wat vindt het college ervan dat reguliere woningzoekenden nu (nog) meer wachttijd opbouwen?

Eén van de structurele oplossingen die het college noemt, is de inzet op tijdelijke woningen. Hierbij mikt het college op tijdelijkheid van een woning tussen de tien en vijftien jaar. De aantallen die genoemd worden zijn fors. De fracties zijn voorstander van tijdelijke woningen, maar hebben bij de plannen zoals het college nu beschrijft wel enkele kanttekeningen:

12. Welke concrete projectlocaties wordt naar gekeken? Waarop baseert het college de aannahme dat het daar mogelijk zal zijn om binnen twee jaar al 2.500 woningen te realiseren? Hoe groot acht het college de kans van slagen van de genoemde tijdelijke projecten?
13. Welk beslag leggen de tijdelijke woningen op de ontwikkellocaties voor permanente woningbouw?
14. In hoeverre worden de tijdelijke woningen energieneutraal en diervriendelijk gebouwd?
15. Is het college het ermee eens dat de nieuwe tijdelijke locaties geen vertraging mogen opleveren voor de projecten waar permanente woningen gebouwd worden en de plannen al verder voor gevorderd zijn?
16. Hoe kan het bouwtempo in Utrecht behouden blijven, ook als tijdelijke woningen dicht bij ontwikkellocaties en bouwterreinen staan, hoe wordt omgegaan met zaken als overlast door het ontwikkelen van die terreinen om de tijdelijke bebouwing heen?
17. Is het college het met ons eens dat ook voor tijdelijke woningbouwprojecten geldt dat de omgeving nauw betrokken en gehoord moet worden bij de uitwerking van de plannen?
18. De bewoners van de tijdelijke woningen zullen uiteindelijk doorstromen in ofwel de vrije sector, middenhuur, het koopsegment of een permanente woning binnen het sociale stelsel. Hoe gaat het college voorkomen dat over tien à vijftien jaar de wachtlijsten niet overspoeld worden door al deze doorstromers – al dan niet met urgentieverklaring?

Gesteld door:

- Has Bakker en Venita Dada-Anthonij, D66
- Rik van der Graaf, CU
- Rick van der Zweth en Hester Assen, PvdA
- Anne Sasbrink, PvdD
- Tess Meerding, VVD



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 135

Datum	29 juli 2022
Van	College B&W
Behandeld door	Marc Kuppens
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	Marc.kuppens@utrecht.nl
Kenmerk	10312770
Beleidsveld	Asiel & integratie en Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 135 van David Bosch (PVV) van 18 juli 2022 over Statushouders eerst Utrechters laatst. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Inleiding

Alvorens uw vragen te beantwoorden, schetsen we kort de context waarbinnen wij ons besluit over het versneld huisvesten van statushouders en versnelling van flexwonen hebben genomen. Nadat op 17 juni jongstleden het Rijk het gebrek aan doorstroming in de asielketen uitriep tot nationale crisis, heeft het Rijk op 24 juni in het Veiligheidsberaad met de gemeenten een actieplan met maatregelen voor de korte en middellange termijn besproken om de noodsituatie in de asielopvang binnen afzienbare tijd het hoofd te bieden (zie [Kamerbrief Maatregelen en situatie asielopvang](#)).

Het Rijk heeft bij alle gemeenten aangedrongen om versneld 7500 statushouders te huisvesten en hun wettelijke taak hierin met voorrang op te pakken. Dit tegen de achtergrond van de snel oplopende asielcrisis, mede als gevolg van de oorlog in Oekraïne, en de schrijnende situaties die daardoor ontstaan. We zien de schrijnende situatie dat in Ter Apel mensen in tenten of op straat moeten slapen, statushouders met een verblijfsvergunning lange tijd wachten in een AZC of van de ene tijdelijke noodlocatie naar een andere noodlocatie worden verplaatst zonder perspectief op een duurzame oplossing.

Als mensenrechtenstad nemen wij deze opdracht zeer serieus. We vinden het van belang onze bijdrage te leveren aan een humaan asielbeleid, aan onze achterstand inlopen en aan het vinden van oplossingen voor de landelijke asielcrisis. Daarbij hebben we uiteraard oog voor de schaarste aan woningen en de grote druk op de woningmarkt.

Vraag 1

Wat voor een invloed heeft deze maatregel op de reguliere wachttijd (collectief/ cumulatief) van al die Utrechters? Heeft u daar een berekening van? Zo nee, kunt u die dan maken?

Antwoord 1

Onze gemeente is net als andere gemeenten wettelijk verplicht om statushouders te huisvesten. Het Rijk verplicht Utrecht om in 2022 650 statushouders te huisvesten. De afgelopen jaren is het niet gelukt de taakstelling die het Rijk twee keer per jaar oplegt te realiseren. De achterstand is opgelopen tot 490 statushouders die we nog tot eind dit jaar moeten huisvesten. Dit heeft geleid tot ons tweeledige besluit: zes weken versneld huisvesten van statushouders én versneld toevoegen van tijdelijke sociale huurwoningen. We zijn ons er terdege van bewust dat het tijdelijk versneld huisvesten van statushouders veel van alle Utrechtse woningzoekenden vraagt. De wachttijd loopt gedurende de zes weken op verwachten wij. Daarom stellen we als college als voorwaarde dat er tegenover deze inzet voor alle Utrechtse woningzoekenden meer perspectief op een sociale huurwoning moet staan om de druk op de woningmarkt te verlichten en de wachttijd te verkorten. We gaan samen met onder meer het Rijk, provincie en corporaties de realisatie van tijdelijke woningen (flexwoningen) versnellen. Daarover zijn we met het Rijk in gesprek gegaan. De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) organiseerde samen met ons op woensdag 6 juli een bestuurlijk overleg over flexwonen samen met het Rijk, provincie, enkele regiogemeenten en woningbouwcorporaties. In dit overleg is door Rijk en regio afgesproken om de komende weken een bestuursakkoord flexwonen uit te werken om de totale opgave flexwonen te versnellen. Vooruitlopend hierop heeft het Ministerie van BZK toegezegd dat het lopende project op het BEFU-terrein in aanmerking komt voor een financiële bijdrage van €12.000 (inclusief btw) per woning met een maximum van 188 woningen voor dit project (in totaal 2,2 miljoen).

Zoals wij in de [raadsbrief](#) *Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders van 13 juli 2022* aangeven is de ambitie van Utrecht om in 2023 1.000 tijdelijke woningen en in 2024 én nogmaals in 2025 1.000-1.500 tijdelijke woningen te realiseren. Deze inzet moet de wachttijd op de langere termijn bekorten. Deze flexwoningen tellen op bij de vaste sociale huurwoningen die de komende jaren ook worden bijgebouwd in Utrecht.

Gezien de veelheid aan factoren die van invloed zijn op de gemiddelde wachttijd is niet een exacte berekening te maken welke invloed de maatregelen op de reguliere wachttijd hebben.

Na de tijdelijke periode van zes weken worden woningen weer toegewezen volgens de huidige verdeling: 70% van de vrijkomende corporatiewoningen voor reguliere huurders en 30% voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, waaronder statushouders. Dit beleid is vastgelegd in het [Plan van aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare groepen \(2019\)](#).

Vraag 2

Hoe worden deze woningen straks toegewezen? Betreft dit bijvoorbeeld ook schaarse gezinswoningen?

Antwoord 2

Alle woningen worden zo passend mogelijk toegewezen op basis van huishoudgrootte. De [Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht](#) is hierbij, net als in de reguliere werkwijze van toepassing. Daarmee borgen we dat de grootte van de woning past bij de omvang van het huishouden en andersom. Dit geldt zowel voor alleenstaande statushouders als voor statushouders die met een gezin gehuisvest dienen te worden.

Vraag 3

In de brief staat dat normaal gesproken 30% van alle sociale huurwoningen naar 'kwetsbare en bijzondere doelgroepen' gaat. Hier vallen ook te huisvesten statushouders onder. In de zes weken na 1 augustus wordt 90% van de woningen aan statushouders toegekend. Betekent dat dat tweederde van de kwetsbare en bijzondere doelgroepen eerder al uit statushouders bestond of dat andere doelgroepen met urgentie gedurende de zes weken ook op een lager pitje komt te staan? Graag een gedetailleerde en onderbouwde uiteenzetting.

Antwoord 3

Gedurende de zes weken waarin statushouders versneld gehuisvest worden, wordt het merendeel van de vrijkomende sociale huurwoningen bestemd voor deze groep en komen deze tijdelijk niet beschikbaar voor reguliere woningzoekenden en andere bijzondere en kwetsbare doelgroepen. Daarbij blijven er sociale huurwoningen beschikbaar voor noodsituaties, dit aandeel is ingeschat op 10% van de vrijkomende woningen gedurende deze zes weken. Indien deze groep groter is dan nu ingeschat zullen ook meer woningen aan deze categorie woningzoekenden worden toegewezen. Over het daadwerkelijk aantal benodigde woningen voor mensen in nood zullen we uw raad nader informeren.

Zonder de tijdelijke ingreep zou het inhalen van de achterstand van de huisvesting van statushouders het hele jaar door een knelpunt blijven in de woonruimteverdeling van schaarse sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen, De consequentie hiervan zou zijn dat voor lange tijd een substantieel groot deel van de beschikbare 30% sociale huurwoningen van alle bijzondere doelgroepen in onze stad (waaronder voor in- en uitstroom MO/MBW, huisvesting jongvolwassenen en mensen die uitstromen na detentie of uit de Wlz) zou worden toegewezen aan statushouders. Om dit te voorkomen hebben we de keuze gemaakt voor een inhaalslag van zes weken, waarna we vervolgens weer overstappen naar ons reguliere woonruimteverdeelsysteem.

In de reguliere situatie wordt 30% van de woningen die vrijkomen toegewezen aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Een van deze doelgroepen is statushouders. Het Rijk bepaalt twee keer per jaar de taakstelling statushouders per gemeente en de gemeente heeft de verplichting deze groep te huisvesten. In 2021 zijn in totaal 468 woningverhuringen gerealiseerd voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Hiervan werden 160 huurwoningen bestemd voor statushouders. Daarmee maakte het aandeel woningverhuringen aan statushouders in 2021 een derde deel uit van het totaal aantal woningverhuringen aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen (bron: Monitor huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen, december 2021).

Vraag 4

Worden ook woningen die ruim meer dan 11 jaar wachttijd kosten om te bemachtigen tijdens deze 6 weken aan statushouders gegeven? Wat doet dat met de gevraagde wachttijden uit vraag 1?

Antwoord 4

De gemiddelde wachttijd van alle woningzoekenden is op dit moment inderdaad bijna 11 jaar. Gedurende de zes weken waarin statushouders versneld gehuisvest worden, wordt het merendeel van de vrijkomende sociale huurwoningen door de woningcorporaties verhuurd aan deze groep. Bij het toewijzen daarvan wordt gekeken naar passendheid op basis van de Huisvestingsverordening. Na deze korte periode worden woningen weer toegewezen volgens de huidige verdeling: 70% van de vrijkomende corporatiewoningen voor reguliere woningzoekenden en 30% voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, waaronder statushouders. Zie verder uiteenzetting bij vraag 1.

Vraag 5

In de raadsbrief wordt gesteld dat het uitsluitend gaat om woningen die vanaf 1 augustus vrijkomen. Of betreft men ook woningen erbij die al eerder vóór bovengenoemde datum zijn vrijgekomen?

Antwoord 5

Met 'vrijkomen' is hier bedoeld het verhuurbaar worden gesteld. Per 1 augustus worden verhuurbaar gestelde woningen ingezet voor deze maatregel.

Vraag 6

Als dat klopt, is het dan niet nog meer een klap in het gezicht van de geboren- en getogen Utrechter?

Antwoord 6

Het versneld huisvesten van statushouders vraagt veel van alle Utrechtse woningzoekenden, geboren en getogen in Utrecht of niet, kwetsbaar of niet. Daarom heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat er tegenover deze inzet ook meer perspectief op een woning moet staan voor alle woningzoekenden. Om de brede woningschaarste in Utrecht tegen te gaan gaat de gemeente samen met onder meer het Rijk, provincie en corporaties een intensivering en versnelling plaatsen op de realisatie van tijdelijke woningen. Voorwaarde voor deze aanpak was en is voor ons college dat er voor alle Utrechtse woningzoekenden meer perspectief ontstaat op een woning. Zie ook antwoord 1.

Vraag 7

Is de wethouder echt van mening dat dit zo is na presenteren van deze harde, oneerlijke en uitsluitende maatregel?

Antwoord 7

Wij zijn ons er als college terdege van bewust dat de tijdelijke maatregel tot het versneld huisvesten van statushouders invloed heeft op alle Utrechtse woningzoekenden. Het geeft aan hoe groot deze crisis in de asielketen is en hoe schrijnend en inhumain de ontstane situatie voor mensen in deze keten. Gemeente Utrecht heeft van het Veiligheidsberaad opdracht gekregen zo snel mogelijk alle statushouders die tot haar taakstelling behoren te huisvesten (nog 490 statushouders voor 2022). We zetten nu samen met de Utrechtse woningcorporaties een stap vooruit om ervoor te zorgen dat deze groep statushouders zich snel in Utrecht kan vestigen. En de gemeente biedt alle Utrechtse woningzoekenden perspectief op een woning door samen met Rijk, provincie, regiogemeenten en corporaties volop in te zetten op flexwonen. Deze maatregel vinden wij onder de huidige bijzondere omstandigheden gerechtvaardigd om de noodsituatie in de asielcrisis het hoofd te bieden en te voldoen aan de wettelijke plicht om statushouders te huisvesten. Gelijkzeitig zetten we in op versneld toevoegen van sociale huurwoningen om voor alle woningzoekenden de druk op de woningmarkt te verlichten en de wachttijd te verkorten. In de periode van 6 weken blijven er woningen beschikbaar voor mensen met nood. Zie verder beantwoording vraag 6.

Vraag 8

Zou het niet beter zijn om dit nu af te blazen en juist een brandbrief te sturen naar het Kabinet die pleit voor een realistisch asielbeleid en te vragen om een migratiestop?

Antwoord 8

Nee. Als Mensenrechtenstad vinden we het van belang onze bijdrage te leveren aan een humaan asielbeleid, ruimte te bieden aan de asielketen en aan het vinden van duurzame oplossingen voor de landelijke asielcrisis. Wij zijn voortdurend in gesprek met het Rijk over een realistisch asielbeleid en over onder meer betere afspraken met veilige landen over teruggang van uitgeprocedeerde asielzoekers. De asielketen zou wat ons betreft meer toekomstbestendig moeten zijn en flexibeler van aard. Samen met de regio hebben we daarom vorig jaar een bid uitgebracht voor een flexibele asielketen.

Aan het besluit om voor een korte periode van zes weken de meeste sociale huurwoningen aan statushouders toe te kennen, verbinden we de voorwaarde dat er versneld tijdelijke woonruimte wordt toegevoegd. Zoals in de brief van [13 juli 2022](#) aangegeven is de ambitie van Utrecht om in 2023 1.000 tijdelijke woningen en in 2024 én nogmaals in 2025 1.000-1.500 tijdelijke woningen te realiseren. Ook daarover zijn we in gesprek met het Rijk.

Vraag 9

Zo nee, is dit dan niet dweilen met de kraan open? De achterstand die het college nu weg denkt te werken door Utrechtse aan de kant te zetten is dan toch zo weer opgelopen? Gaat u dan steeds weer de keuze op statushouders laten vallen, terwijl alle woningzoekenden u zogenaamd even lief zouden zijn?

Antwoord 9

Het Rijk heeft bij alle gemeenten aangedrongen om versneld 7500 statushouders te huisvesten en hun wettelijke taak hierin met voorrang op te pakken. Ook Utrecht loopt achter met het huisvesten van statushouders. Daarop zijn we ook aangesproken door de provincie die hier als toezichthouder op toeziet. Het is een wettelijke taak. We zijn daarom in overleg gegaan met de woningcorporaties om maatregelen te nemen die bijdragen aan het verminderen van de druk op de asielketen en die tegelijkertijd zorgen voor versneld vergroten van het aanbod sociale huurwoningen, waarover we u op 13 juli 2022 hebben geïnformeerd.

Vraag 10

Blijft het bij een eenmalige noodmaatregel? Zo ja, hoe kan het college garanderen dat dit een eenmalig iets is?

Antwoord 10

Zie antwoord 9.

Vraag 11

Kan het college cijfermatig onderbouwen hoeveel woningen men verwacht dat er binnen deze 6 weken dan beschikbaar komen (uitgesplitst naar type woningen en waar deze zich in de stad bevinden)?

Antwoord 11

De prognose van vrijkomende sociale huurwoningen in de bestaande voorraad bedraagt ca. 2.200 sociale huurwoningen per jaar, dat is per week een gemiddeld aanbod van ca. 42 sociale huurwoningen (zie ook onze brieven over [Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte toevoegen van 19 november 2021](#) en [16 juli 2021](#) en het [Rigo-rapport Woonruimteverdeling in de U10](#). Welk type woningen dit zijn en waar ze staan kunnen we niet op voorhand aangeven.

Vraag 12

En wat als het aantal woningen minder is dan het aantal statushouders dat het college zegt nu een woning te moeten geven?

Antwoord 12

Zoals aangegeven in de [raadsbrief](#) van 13 juli jl. is het doel zo veel mogelijk statushouders te huisvesten. Na deze korte periode worden woningen weer toegewezen volgens de huidige verdeling: 70% van de vrijkomende corporatiewoningen voor reguliere woningzoekenden en 30% voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, waaronder statushouders. Dit beleid is vastgelegd in het [Plan van aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare groepen 2019](#).

Vraag 13

Is juridisch vastgesteld dat deze maatregel kan? Zo ja, wat is de onderbouwing waaruit dit blijkt? Kunt u deze juridische onderbouwing delen met de raad? Zo nee, waarom heeft het college dit niet juridisch laten toetsen?

Antwoord 13

Jaarlijks hebben we als gemeente de wettelijke verplichting om de taakstelling voor het huisvesten van statushouders te behalen. Indien we hierin in gebreke blijven kan de provincie, als toezichthouder, ingrijpen en afdwingen dat de statushouders worden gehuisvest binnen de gemeente. De Huisvestingsverordening is het juridisch kader voor deze maatregel. Hierin is opgenomen dat aan statushouders, net als andere bijzondere en kwetsbare doelgroepen, met voorrang via directe bemiddeling een woning kan worden toegewezen. Dat is ook wat we met de huidige maatregel doen, alleen in een korter tijdsbestek.

Vraag 14

Is dat mogelijke advies de vraag meegenomen wat het gevolg kan zijn wanneer Utrechtse woningzoekenden een rechtszaak zouden beginnen omdat zij zijn uitgesloten vanwege het feit dat ze geboren en getogen Nederlander zijn? Zo nee, zou u dat alsnog juridisch extern willen laten toetsen?

Antwoord 14

Zie antwoord op vraag 13.

Wij zijn ons er terdege van bewust dat het versneld huisvesten van statushouders impactvol is voor alle Utrechtse woningzoekenden. Daarom is het een tijdelijke maatregel in een korte periode van zes weken en zetten we gelijktijdig in op versneld extra tijdelijke woningen realiseren voor alle Utrechtse woningzoekenden zodat er voor iedereen meer perspectief ontstaat op een woning. Hierover zijn we in gesprek met het Rijk en de provincie. Wij willen dat Utrecht een stad is voor iedereen. Als een inwoner hier bezwaar tegen wil maken, kunnen zij gebruik maken van de gebruikelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden die hiervoor open staan.

Vraag 15

Denkt het college, in vervolg op bovenstaande vragen, dat deze regeling overeind blijft bij de rechter?

Antwoord 15

Zie beantwoording vraag 13 en 14.

Vraag 16

Hoe gaat het college ervoor zorgen dat Utrechters die nu op de wachtlijsten staan gaan ervaren dat zij óók het belang en de prioriteit waard zijn die het college nu aan het huisvesten van statushouders geeft? Die tijdelijke sociale huurwoningen kunnen daarop toch niet dat antwoord zijn? Wat is voor deze groep de 'doorbraakoplossing' van het college?

Antwoord 16

Zoals in het coalitieakkoord staat, vinden we dat iedereen passende en betaalbare woonruimte moet kunnen vinden in Utrecht. We hebben daarin stevige ambities en gaan ons uiterste best doen om zo veel mogelijk woningen (zoals flexwoningen) beschikbaar te maken en houden voor mensen die een woning zoeken.

Zoals in de raadsbrief van 13 juli 2022 aangegeven is het de ambitie om in 2023 1.000 tijdelijke woningen te realiseren. We streven ernaar in 2024 en 2025 een vergelijkbare bandbreedte van 1.000-1.500 tijdelijke woningen te realiseren. Deze inzet moet de wachttijd op de langere termijn bekorten. Deze flexwoningen bouwen we in aanvulling op bij de reguliere sociale huurwoningen die de komende jaren ook worden bijgebouwd in Utrecht.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



PVV UTRECHT

Schriftelijke vragen '**Statushouders eerst, Utrechters laatst**'

Statushouders krijgen vanaf 1 augustus zes weken lang voorrang op alle sociale huurwoningen¹. Dit bizarre nieuws kwam ons 13 juli jl. ter ore en heeft veel (ook landelijke) ophef veroorzaakt op social media en onder inwoners van onze stad, dat is ook begrijpelijk natuurlijk. De PVV-fractie kreeg al veel verontwaardigde mails van boze en bezorgde inwoners. Veel Utrechters begrijpen er helemaal niets van. Waarom moeten hun kinderen jaren en jaren op een wachtlijst staan terwijl statushouders straks dus alle woningen toebedeeld krijgen. Statushouders die volgens de wethouder "*een herstart in het leven willen maken*". Het is allemaal te bizar voor woorden.

De PVV-fractie is fel tegen deze maatregel en begrijpt er óók helemaal niets van. Het argument van het "*maken van een inhaalslag*" delen wij ook niet. Er zou juist een inhaalslag moeten worden gemaakt door Utrechters juist voorrang te geven. Utrechters, die al jaren wachten!

Wij hebben hierover een aantal vragen:

1. Wat voor een invloed heeft deze maatregel op de reguliere wachttijd (collectief/cumulatief) van al die Utrechters? Heeft u daar een berekening van? Zo nee, kunt u die dan maken?
2. Hoe worden deze woningen straks toegewezen? Betreft dit bijvoorbeeld ook schaarse gezinswoningen?
3. In de brief staat dat normaal gesproken 30% van alle sociale huurwoningen naar 'kwetsbare en bijzondere doelgroepen' gaat. Hier vallen ook te huisvesten statushouders onder. In de zes weken na 1 augustus wordt 90% van de woningen aan statushouders toegekend. Betekent dat dat 2/3de van de kwetsbare en bijzondere doelgroepen eerder al uit statushouders bestond of dat andere doelgroepen met urgentie gedurende de zes weken ook op een lager pitje komt te staan? Graag een gedetailleerde en onderbouwde uiteenzetting

In vervolg op vragen 2 en 3: De wachttijd van 11 jaar is uiteraard een gemiddelde. Voor sommige sociale huurwoningen, bv in Vleuten en de Meern, heeft men ruim meer wachttijd nodig om deze woning te kunnen krijgen. De woningen zitten

¹ <https://www.ad.nl/utrecht/vrijwel-alle-sociale-huurwoningen-in-utrecht-gaan-zes-weken-lang-naar-statushouder~a37bee7b/>

normaliter niet bij de 30% van de woningen die naar 'kwetsbare en bijzondere doelgroepen gaan.

4. Worden ook woningen die ruim meer dan 11 jaar wachttijd kosten om te bemachtigen tijdens deze 6 weken aan statushouders gegeven? Wat doet dat met de gevraagde wachttijden uit vraag 1?

De PVV krijgt signalen dat er nu al sociale huurwoningen een tijdje leeg staan. Die krijgen wij van inwoners uit de stad en ook heeft ondergetekende zelf in Terwijde daar voorbeelden van gezien.

5. In de raadsbrief wordt gesteld dat het uitsluitend gaat om woningen die vanaf 1 augustus vrijkomen. Of betreft men ook woningen erbij die al eerder vóór bovengenoemde datum zijn vrijgekomen?
6. Als dat klopt, is het dan niet nog meer een klap in het gezicht van de geboren- en getogen Utrechter?

Ook nog even over de uitspraak van de wethouder die luidt: "*Alle woningzoekenden zijn ons even lief*". Terwijl statushouders nu dus alle sociale huurwoningen in Utrecht voor 6 weken krijgen toegewezen en de geboren en/of getogen Utrechter is aangewezen op een tijdelijke flex-woning!

7. Is de wethouder echt van mening dat dit zo is na presenteren van deze harde, oneerlijke en uitsluitende maatregel?
8. Zou het niet beter zijn om dit nu af te blazen en juist een brandbrief te sturen naar het Kabinet die pleit voor een realistisch asielbeleid en te vragen om een migratiestop?
9. Zo nee, is dit dan niet dweilen met de kraan open? De achterstand die het college nu weg denkt te werken door Utrechtse aan de kant te zetten is dan toch zo weer opgelopen? Gaat u dan steeds weer de keuze op statushouders laten vallen, terwijl alle woningzoekenden u zogenaamd even lief zouden zijn?
10. Blijft het bij een eenmalige noodmaatregel? Zo ja, hoe kan het college garanderen dat dit een eenmalig iets is?
11. Kan het college cijfermatig onderbouwen hoeveel woningen men verwacht dat er binnen deze 6 weken dan beschikbaar komen (uitgesplitst naar type woningen en waar deze zich in de stad bevinden)?
12. En wat als het aantal woningen minder is dan het aantal statushouders dat het college zegt nu een woning te moeten geven?
13. Is juridisch vastgesteld dat deze maatregel kan? Zo ja, wat is de onderbouwing waaruit dit blijkt? Kunt u deze juridische onderbouwing delen met de raad? Zo nee, waarom heeft het college dit niet juridisch laten toetsen?
14. Is in dat mogelijke advies de vraag meegenomen wat het gevolg kan zijn wanneer Utrechtse woningzoekenden een rechtszaak zouden beginnen omdat zij zijn uitgesloten vanwege het feit dat ze geboren en getogen

Nederlander zijn? Zo nee, zou u dat alsnog juridisch extern willen laten toetsen?

15. Denkt het college, in vervolg op bovenstaande vragen, dat deze regeling overeind blijft bij de rechter?
16. Hoe gaat het college ervoor zorgen dat Utrechters die nu op de wachtlijsten staan gaan ervaren dat zij óók het belang en de prioriteit waard zijn die het college nu aan het huisvesten van statushouders geeft? Die tijdelijke sociale huurwoningen kunnen daarop toch niet dat antwoord zijn? Wat is voor deze groep de 'doorbraakoplossing' van het college?

Gesteld door:

- David Bosch, PVV



PVV UTRECHT

Schriftelijke vragen ‘Aanvullende vragen versnelde toewijzing statushouders’

Vragen:

Wij hadden uw college toegezegd dat wij nog met een aantal vragen zouden komen over de versnelde huisvesting van statushouders, die vorige maand heeft plaatsgevonden.

Allereerst willen wij informatie ontvangen over de specifieke woningen die zijn weggegeven aan statushouders in de periode vanaf 1 augustus 2022.

- 1) Hoeveel en welke woningen zijn er precies in de periode van 1 augustus tot 29 augustus toegewezen aan statushouders?
 - a. Graag alle adressen, dit kan eventueel geheim. Denk hierbij aan het informatierecht van het raadslid.
 - b. Tevens willen wij weten wat de specifieke wachttijd zou zijn per toegewezen woning als deze via de reguliere weg toegewezen zou zijn.
 - c. Ook willen wij weten wat de grootte van de (nieuwe) huishoudens zijn per toegewezen woning. Dit om zelf een oordeel te vellen over een eventuele mismatch.

De Utrechtse taakstelling is op papier ingelost, maar dit berust (deels) op een cijfermatig trucje. De PVV heeft geconstateerd dat de Utrechtse taakstelling feitelijk gezien niet compleet ingelost is. Politiek vinden wij dat niet erg, integendeel zelfs. De PVV vindt het juist aan te prijzen als een gemeente weigert asielzoekers (in AZC's) of statushouders op te nemen. Maar ook wij zijn niet naïef. Uw college staat voorop om de taakstelling te behalen.

De landelijke taakstelling wordt bijna verdubbeld in de periode 1 juli 2022 tot 1 juli 2023, ten opzichte van 1 juli 2021 tot 1 juli 2022 ¹. Deze taakstelling wordt feitelijk zelfs hoger als er te vaak een mismatch is.

- 2) Hoe denkt het college in de nabije toekomst de taakstelling te behalen? Welke acties gaat het college hierop ondernemen?
- 3) Is er ooit een grens voor het college, dat mocht de taakstelling zo enorm hoog oplopen, dat u dan een streep trekt en ophoud met het weggeven van schaarse woonruimte aan statushouders? Waar ligt voor u de grens?

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/huisvesting-asielzoekers-met-verblijfsvergunning>

Het college zet de deur nog altijd op een kier om de eerder ingezette controversiële maatregel om statushouders versneld te huisvesten mogelijk nogmaals in te zetten. De verwachting is, zoals wij hierboven al aangeven, dat het volgend jaar nog krapper zal worden.

- 4) Gaat uw college deze maatregel nogmaals inzetten? Zo ja, hoe verhoudt zich dat dan met de schaarste op de woningmarkt? Is er ook niet een taakstelling als het gaat om het huisvesten van onze eigen mensen?

Er is per direct vanuit het Rijk een 'landelijke korte klap' ingetreden die duurt tot 1 januari 2023. Sowieso begint dat met 1800 statushouders extra, en dat is een harde eis, maar er is een streven naar 4700 statushouders extra. Dat heeft voor Utrecht ook enorme gevolgen voor de komende tijd. De achterstand zal hiermee ook nog verder oplopen. Een achterstand die dan volgend jaar helaas weer "moet" worden ingelopen.

Er zijn ook landelijke, bestuurlijke afspraken^{2 3 4} gemaakt dat in de periode september tot en met december 2022 twaalf procent van alle vrijkomende sociale huurwoningen naar statushouders dienen te gaan. Utrecht zit 'normaliter' al rond de 10 á 12 procent, maar dient naar 23,81 % te gaan om volledig aan verwachte taakstelling voor 2023 te voldoen.

- 5) Als bijna een kwart van de woningen volgend jaar naar statushouders dienen te gaan, hoeveel sociale huurwoningen zijn dat dan? Wat is uw verwachting? Heeft het college inzichtelijk hoeveel sociale huurwoningen er tussen nu en eind volgend jaar worden opgeleverd in Utrecht?
- 6) Wat heeft dit voor een impact op de reguliere wachttijd op een sociale huurwoning in Utrecht? Heeft u daar al berekeningen voor gemaakt? Zo nee, wil u dat per ommekeer doen en delen met de raad? Uit een artikel van de Telegraaf blijkt dat het asielbeleid wel degelijk impact heeft op de wachttijd⁵.

Een andere bestuurlijke afspraak vanuit het Rijk is dat één derde van alle te bouwen flexwoningen (de 37.500 die al eerder zijn genoemd) ook nog naar statushouders dienen te gaan. Daarnaast gaat er ook nog een groot aandeel naar 'kwetsbare en bijzondere doelgroepen' (lees: uitstroom Maatschappelijke opvang (MO) en Beschermd wonen (BW), spoedzoekers, voormalig dak- en thuislozen en voormalig verslaafden) en de rest naar reguliere woningzoekenden. Feitelijk wordt minstens de helft dus bewoond door zogenoemde kwetsbare doelgroepen.

- 7) De flexwoningen zijn er naar verwachting niet al volgend jaar, maar de taakstelling loopt wel op. Hoe voorziet het college dit op te lossen zonder dat reguliere woningzoekenden in de knel raken en bijvoorbeeld daadwerkelijk straks noodgedwongen tot hun 40ste bij hun ouders moeten wonen?
- 8) Hoe voorziet het college het in stand houden van de openbare orde en de veiligheid bij de straks bestaande "flexbuurtjes"? Aangezien er nu al stadsbreed veel problemen zijn met verschillende groepen (verslaafden, veiligelanders, dak- en thuislozen) die overlast veroorzaken op verschillende plekken in de stad.

Gesteld door:

- David Bosch, PVV

² <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/08/26/kabinet-vng-ipo-en-het-veiligheidsberaad-maken-afspraken-om-opvang-asielzoekers-onder-controle-te-krijgen>

³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/08/26/tk-brief-besluitvorming-opvangcrisis>

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/08/26/tk-bijlage-notitie-bestuurlijke-afspraken-doorstroom-migratie>

⁵ <https://www.telegraaf.nl/financieel/1736275448/jaar-extra-wachttijd-huis-door-asielakkoord>



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 51

Datum	10 mei 2022
Van	College B&W
Behandeld door	R. Mouktadibillah
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	r.mouktadibillah@utrecht.nl
Kenmerk	9900211
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 51 van raadslid Schipper (SP) van 3 maart 2022 over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Wat vindt het college van de gevraagde huurprijzen zoals aangegeven in dit overzicht?

Antwoord 1

Voorafgaand aan de beantwoording willen wij meegeven dat de oppervlaktes zoals opgenomen in het overzicht uitgaan van verschillende definities. Dat is niet altijd het gebruiksoppervlak (GBO) van de genoemde woning, waar het actieplan wel van deze definitie uitgaat. Corporaties publiceren de afmeting van de woningen zoals die in hun eigen systemen wordt geregistreerd en dat is gebaseerd op woningwaarderingstelseloppervlak, dat betreft veelal ongeveer 70/80% van GBO.

Met het oog op bovenstaande constatering lijken de gevraagde huurprijzen grotendeels aan te sluiten bij het Actieplan Middenhuur (zie antwoord 3). Tegelijkertijd leidt dit verschil in definitie tot verwarring. Dat willen we graag voorkomen. Enkele corporaties hebben al besloten nog uitsluitend te adverteren met een GBO-oppervlak. De komende periode zullen we met de corporaties – in STUW-verband - in gesprek gaan om hierover een werkafpraak te maken om woningen volgens een eenduidige definitie te publiceren.

Vraag 2

Is het college het met de SP eens dat de Utrechtse corporaties als sociaal verantwoordelijke ondernemingen ook de huren in hun vrijesector aanbod zouden moeten matigen en in lijn brengen met de begrenzings van het Actieplan Middenhuur? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Ja. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de huidige minimum oppervlakte-eis van een sociale huurwoning 50 m2 GO bedraagt; te strikte toepassing van het actieplan zou betekenen dat een dergelijke woning niet geliberaliseerd kan worden. Wij vinden dat die ruimte behouden moet blijven, zij het dat een huurprijs om en nabij de liberalisatiegrens in dat geval wenselijk is.

Vraag 3

Indien eens met de stellingname van de SP: wat heeft het college gedaan of gaat het doen om dit te bewerkstelligen, zoals overigens reeds toegezegd in de commissie Stad en Ruimte van 10 juni 2021?

Antwoord 3

In de stedelijke prestatieafspraken 2020 is aangegeven dat er met corporaties afspraken zullen worden gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan Middenhuur. De heersende praktijk bij de corporaties is dat ze dit veelal ook doen. Bij enkele corporaties zijn hier ook afspraken in de individuele prestatieafspraken over opgenomen (GroenWest/Cazas en Portaal). De afspraak is daar dat deze corporatie de vrije sector huurwoningen grotendeels inzetten voor middeninkomens, de streefhuren daarop aanpassen en dat zij hierbij grotendeels handelen conform het Actieplan Middenhuur (2017). Mitros werkt vrijwillig bij de verhuur conform het actieplan Middenhuur. Bo-Ex geeft aan in 2021 in de praktijk ook conform de afspraak te hebben gehandeld omdat zij grotendeels conform actieplan verhuurden, alhoewel het aantal woningen dat niet conform het actieplan werd verhuurd wel hoger lag dan bij de andere corporaties. Vanwege de incongruenties in de gehanteerde oppervlaktes bij het aanbieden van de woningen hebben we de exacte aantallen nog niet kunnen toetsen. De komende tijd zullen we hier helderheid over verkrijgen. Wij concluderen echter dat een STUW-brede afspraak meer duidelijkheid biedt en gaat hierover in gesprek met de corporaties in aanloop naar de nieuwe stedelijke prestatieafspraken.

Vraag 4

Wat is de reden waarom GroenWest (en Mitros) de huurprijzen wel matigen en de overige corporaties niet?

Antwoord 4

Zie eerdere antwoorden.

Vraag 5

Deelt het college de mening van de SP dat met meer dan € 1.000 per maand voor een starterswoning SSH zich buiten elke werkelijkheid begeeft? Zo nee, waarom niet en zo ja, wil de wethouder SSH hiervoor spoedig eens stevig op de vingers tikken?

Antwoord 5

De SSH heeft een zeer beperkt niet-DAEB-bezit van ongeveer 150 woningen. Aangezien de SSH een categorale studentenhuusvestering is, zetten zij deze woningen in voor deze specifieke doelgroep. Ze gebruiken deze woningen voor doorstroom van afgestudeerden uit hun studentenwoning. Hierbij hanteren ze een jongerencontract van 5 jaar met de achterliggende gedachte dat afgestudeerden een kansrijk carrière-pad voor zich hebben en daarmee na die 5 jaar ook op de woningmarkt kansrijker zijn dan andere woningzoekenden. Deze wijze van handelen helpt ook bij het zo goed mogelijk inzetten van de reguliere voorraad sociale huurwoningen; het biedt een alternatief aan afgestudeerden die direct na hun studie voldoen aan de voorwaarden voor een reguliere sociale huurwoning maar waarvan de kans groot is dat ze uiteindelijk een 'scheefhuurder' worden. De SSH heeft gezocht naar een passende benadering van de huur voor deze specifieke doelgroep. De SSH heeft halverwege 2021 alle woningen individueel laten taxeren. Deze taxaties laten zien dat alle woningen een markthuur hebben die (ver) boven de bovengrens van de middenhuur ligt. Omdat ze de woningen nog wel voor deze specifieke doelgroep beschikbaar willen houden toppen ze alle huren af op de bovengrens van de middenhuur (in 2021 was dit €1.004). De SSH geeft aan het niet verantwoord te vinden meer maatschappelijk geld in te zetten voor een groep die in de nabije toekomst waarschijnlijk sterk in inkomen gaat stijgen en die nu al niet meer tot onze primaire doelgroep behoort. Wij begrijpen de benadering van de SSH voor deze specifieke doelgroep maar zal in aanloop naar de nieuwe

prestatieafspraken ook met de SSH in gesprek gaan over deze werkwijze en daarbij aangeven in welke gevallen zij deze werkwijze als passend ervaren.

Vraag 6

In het aanbod op het tabblad 'Klein voor veel' staan drie kleine woningen (40 m²) van Mitros in Kanaleneiland-Noord die in de middenhuur worden verhuurd: waarom en waarom juist daar?

Antwoord 6

De huurprijs van de drie woningen in Kanaleneiland-Noord-Noord komen voort uit de gebiedsvisie. Die bevatte de wens om in dat deel van Kanaleneiland de woningvoorraad te differentiëren. De afgelopen jaren zijn hier door Mitros acht flats opgeknapt waarbij per flat de keuze is gemaakt op welke wijze bij te dragen aan de gewenste differentiatie. Na de renovatie zijn vier flats opnieuw sociaal verhuurd, twee flats naar de koop en twee flats naar de middenhuur gebracht. Bijna alle woningen in de twee middenhuur-flats zijn relatief ruim, maar er zitten ook een paar kleine hoekwoningen tussen die je in de tabel terugziet. Deze woningen worden door Mitros wel, maar zo goedkoop mogelijk, in de middenhuur verhuurd (enkele tientjes boven de sociale huurgrens). Op basis van het WWS-systeem mogen deze woningen, ondanks hun beperkte oppervlak, ook in de vrije sector (i.c. middenhuur) worden verhuurd. Mitros geeft aan dat deze woningen ondanks hun oppervlakte bijdragen aan het veelal beperkte aanbod aan de onderkant van het middenhuursegment voor de huishoudens die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning.

Vraag 7

Wat is – per corporatie – de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel?

Antwoord 7

Het gaat op dit moment afgerond om de volgende percentages van niet-DAEB-woningen: Mitros, Portaal en Bo-Ex rond de 4%, Cazas ongeveer 5%, SSH (exclusief Jebber) zo'n 1,5% en Habion 0%. Nota bene, in het DAEB deel zitten ook woningen die door de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurindexeringen inmiddels een vrije sector huurprijs kennen, maar een sociaal huurcontract hebben. Deze tellen dus niet mee als Niet-DAEB woning.

Vraag 8

Hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?

Antwoord 8

Het exacte aandeel in de mutaties wordt niet bijgehouden. Grofweg betreft het over het afgelopen jaar bij Mitros tussen de 5 à 10%, bij Portaal zo'n 6%, bij Cazas ongeveer 7 à 8%, bij Bo-Ex ongeveer 3% en bij de SSH minder dan 1% van de woningen. .

Vraag 9

Tot slot nog de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.

Antwoord 9

Mitros merkt dat de mensen die op zoek zijn naar een middenhuurwoning niet zo snel op WoningNet kijken en het huuraanbod op hun website beter weten te vinden. Mitros noemt daarnaast de technische praktische voordelen die ze toe kunnen passen op de eigen website. Zo hebben ze het verhuurproces volledig kunnen digitaliseren met behulp van een huurpaspoort waarbij ook het toepassen van huurvoorrang bij het verhuizen van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning eenvoudig kan worden toegepast. Wij streven er echter naar ook middenhuur zoveel mogelijk via WoningNet aangeboden te laten worden en gaat hierover in gesprek met Mitros.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen over Huurprijzen vrije sector corporatiebezit

3 maart 2022

Gesteld door:

- Tim Schipper, SP

Vragen

Onder andere tijdens het commissiedebat van 17 februari 2022, over de voorgestelde wijzigingen in het Actieplan Middenhuur, vroeg de SP aandacht voor de extreme huurprijzen die de meeste Utrechtse corporaties rekenen voor hun bezit in de vrije sector dat qua woonoppervlak binnen de grenzen van het Actieplan valt. De SP koestert de regulering van de middenhuur via het Actieplan en zou die, naast nieuwbouw, ook toegepast willen zien op de bestaande voorraad. Als sociaal verantwoordelijke ondernemingen zouden de corporaties voor hun vrijesectorbezit wat de SP betreft mee moeten liften met het Actieplan Middenhuur. In dat kader heeft de SP-fractie het aanbod van de corporaties in de vrije sector onderzocht in de periode eind 2020-heden. Daaruit rijst een verontrustend beeld op.

In de bijlage '20220302 vrije sector huur per corporatie nov 2020-feb 2022' staat een overzicht van het aanbod en de daarvoor gevraagde netto huren. In het **tabblad 'boven middenhuur'** staan de verhuringen van woningen die qua oppervlak onder het Actieplan zouden passen. Het zijn met name Bo-Ex en Portaal die hele stevige huurprijzen hanteren, met als uitschieter Portaal dat € 1.318 vraagt voor een 3-kamermaisonette van 70 m² in West, maar ook €1.142 voor 58 m² in de Kruisstraat (Bo-Ex) springt er nog bovenuit.

Daarnaast is in het tabblad '**totaal per corporatie**' een overzicht van al het vrijesectoraanbod te zien, waarbij opvalt dat GroenWest behoorlijk binnen de lijntjes kleurt en Mitros, op enkele uitzonderingen na in mindere mate ook, maar dat met name SSH (voorheen Jebber) constant de bovengrens van de middenhuur opzoekt, ook voor de woningen kleiner dan 50 m² (zie hiervoor ook het tabblad '**Klein voor veel**').

Hierover heeft de SP de volgende vragen:

1. Wat vindt het college van de gevraagde huurprijzen zoals aangegeven in dit overzicht?
2. Is het college het met de SP eens dat de Utrechtse corporaties als sociaal verantwoordelijke ondernemingen ook de huren in hun vrijesectoraanbod zouden moeten matigen en in lijn brengen met de begrenzings van het Actieplan Middenhuur? Zo nee, waarom niet?

3. Indien eens met de stellingname van de SP: wat heeft het college gedaan of gaat het doen om dit te bewerkstelligen, zoals overigens reeds toegezegd in de commissie Stad en Ruimte van 10 juni 2021¹?
4. Wat is de reden waarom GroenWest (en Mitros) de huurprijzen wel matigen en de overige corporaties niet
5. Deelt het college de mening van de SP dat met meer dan € 1.000 per maand voor een starterswoning SSH zich buiten elke werkelijkheid begeeft? Zo nee, waarom niet en zo ja, wil de wethouder SSH hiervoor spoedig eens stevig op de vingers tikken?
6. In het aanbod op het tabblad '**Klein voor veel**' staan drie kleine woningen (40 m²) van Mitros in Kanaleneiland-Noord die in de middenhuur worden verhuurd: waarom en waarom juist daar?

Het valt de SP op dat het aantal corporatiewoningen dat in de vrije sector wordt verhuurd behoorlijk hoog is.

7. Wat is – per corporatie – de verhouding DAEB/Niet-DAEB bezit momenteel?
8. Hoe groot was het aandeel van het totale woningaanbod van de corporaties over het laatste jaar dat in de vrije sector plaatsvond?
9. Tot slot nog de vraag waarom Mitros als enige corporatie haar vrijesectoraanbod niet op Woningnet zet.



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 77

Datum	24 mei 2022
Van	College B&W
Behandeld door	C.T.van Dijck
E-mailadres	cecile.van.dijck@utrecht.nl
Kenmerk	10087482
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 77 van raadslid Bosch (PVV), Sungur (DENK), Bos (Stadsbelang Utrecht), Dijkstra (EenUtrecht) van 13 april 2022 over Huizen reserveren voor eigen bewoners?

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Heeft het college het conceptwetsvoorstel inmiddels gelezen? Wat is uw algemene reactie hierop?

Antwoord 1

Ja. We vinden het belangrijk dat iedereen, ongeacht huidige woonplaats, overal in Utrecht moet kunnen wonen. Het wetsvoorstel bevat de mogelijkheid om in de toekomst koopwoningen toe te wijzen aan inkomensgroepen. Dit sluit aan bij onze beleidslijn om te sturen via inkomens normering en het Actieplan Betaalbare koopwoningen. In plaats van geografische afkomst kiest de gemeente ervoor dus om zich te richten op toewijzing op basis van inkomen. Met dit instrument ziet de gemeente een mogelijkheid om voorrang te geven aan inkomensgroepen met een midden en lager inkomen. Daaronder vallen ook beroepsgroepen die een cruciale bijdrage leveren aan de stad Utrecht, inclusief onderwijzend personeel.

Vraag 2

Zou het college nu wel gebruik willen gaan maken van een toewijzingssysteem waar eigen inwoners en mensen met een vitaal beroep voorrang krijgen op woningen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Wij hebben in december 2021 vragen ([SV2021 nr. 259](#)) van soortgelijke strekking beantwoord. Ons standpunt op dit onderwerp is niet gewijzigd. Zoals in onze eerdere antwoorden is aangegeven zullen we daar terughoudend in zijn. Bovendien kennen we al een dergelijk toewijzingssysteem. In de huidige huisvestingsverordening is het mogelijk gemaakt om sociale huurwoningen toe te wijzen aan inwoners woonachtig in Utrecht en op basis van beroepsvoorrang.

De beroepsvoorrang maakt onderdeel uit van de regionale Huisvestingsverordening en de lokale uitwerking (Gemeentelijk woonbeleid ter uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht

2019 gemeente Utrecht) daarbinnen. Om mensen met vitale beroepen (onderwijs, zorg en politie) te werven en te behouden voor Utrecht is deze regeling ingesteld.

Daarnaast hebben we ingestemd met twee pilots om 65-plussers uit de buurt voorrang te verlenen bij de toewijzing van de helft van de woningen in twee nieuwbouwprojecten. Een van deze projecten ligt in de buurt Halve Maan Noord. Mitros realiseert hier 24 nieuwbouwappartementen. 65-plussers uit de buurt kunnen hierop met voorrang reageren. We willen graag dat ouderen de kans krijgen om in hun buurt naar een passende woning te verhuizen. De 65-plussers in de buurt worden daarvoor actief benaderd en ondersteund.

Vraag 3

Wil het college meegaan in het voorstel en 50% van de woningen toewijzen aan eigen inwoners? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Zie antwoord 1 en 2. Wij zien hier – los van de principiële kant - geen aanleiding toe, omdat uit de data van WoningNet blijkt dat over het jaar 2021 74% van de geslaagde woningzoekenden in de gemeente Utrecht, uit de gemeente Utrecht kwamen. Hieronder vindt u het aandeel toewijzingen van woningen in Utrecht aan woningzoekenden woonachtig in Utrecht.

	2019	2020	2021	2022*
Utrecht	79%	78%	74%	75%
Regio Utrecht	14%	14%	15%	17%
Buiten regio Utrecht	7%	8%	11%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%

* Aandeel toewijzingen tot 28-4-2022

Dit is het hoogste percentage van het aandeel toewijzingen afkomstig uit de eigen gemeenten, van alle regiogemeenten.

Vraag 4

In het antwoord op vraag 3 ontkennend is, hoeveel van die 50% van de woningvoorraad zou uw college dan willen toewijzen aan de eigen inwoners?

Antwoord 4

Zie antwoord 3.

Vraag 5

Ons voorstel zou zijn om ook bij (sociale) koop voorrang te geven aan eigen inwoners, om zo de zogenoemde "yuppificering" tegen te gaan. Hoe denkt het college daarover?

Antwoord 5

Zie antwoord 1.

Vraag 6

Hoe ziet het college deze analyse over dat wijken en buurten zoals in ons geval bijvoorbeeld Vleuten, De Meern maar ook Ondiep, Overvecht en Zuilen haar ziel kwijtraken? Bent u het daarmee eens? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Utrecht is een stad voor iedereen. Binnen Utrecht heeft elke buurt een eigen dynamiek. Dat dynamiek verandert door de tijd heen is van alle tijd. Een verandering kan zijn een andere samenstelling van de bevolking.

We vinden een goede buurtbinding belangrijk en proberen deze bindingen met de buurt dan ook te stimuleren. Zo kan bijvoorbeeld het toevoegen van betaalbare koopwoningen zorgen voor meer buurtbinding.

Vraag 7

Bent u het met ons eens dat dit wetsvoorstel een uitgelezen kans is om alvast vooruit te lopen, zoals Utrecht dat vaak doet met andere voorstellen, en dus al beginnen met conceptbeleid maken hierop? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

We lopen al vooruit in wat we nodig en wenselijk vinden vanuit het Actieplan Betaalbare koop. Wij volgen de ontwikkeling rondom het wetsvoorstel daarom met veel belangstelling en zullen de mogelijkheden onderzoeken om hier in de toekomst, via een aanpassing aan de Huisvestingsverordening, gebruik van te maken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Schriftelijke vragen "Huizen reserveren voor eigen

inwoners"
13/02

De minister van Volkshuisvesting heeft afgelopen week een wetsvoorstel¹ naar de Raad van State gestuurd waarin beknopt staat dat gemeenten moeten meer ruimte krijgen om woningen toe te wijzen aan inwoners die binnen de gemeente willen verhuizen of aan mensen met een vitaal beroep.

De PVV, DENK, SBU en EenUtrecht zijn hier blij mee. Uw college heeft immers de afgelopen raadsperiode meerdere voorstellen van onze fractie hiervoor afgewezen. Onze fracties hebben vragen over hoe uw college om wil gaan met de gepresenteerde plannen.

- Heeft het college het conceptwetsvoorstel inmiddels gelezen? Wat is uw algemene reactie hierop?
- Zou het college nu wel gebruik willen gaan maken van een toewijzingssysteem waar eigen inwoners en mensen met een vitaal beroep voorrang krijgen op woningen? Zo nee, waarom niet?

Met het nieuwe voorstel mag de gemeente straks maximaal de helft van de woningen toewijzen aan eigen inwoners.

- Wil het college meegaan in het voorstel en 50% van de woningen toewijzen aan eigen inwoners? Zo nee, waarom niet?
- In het antwoord op vraag 3 ontkennend is, hoeveel van die 50% van de woningvoorraad zou uw college dan willen toewijzen aan de eigen inwoners?
- Ons voorstel zou zijn om ook bij (sociale) koop voorrang te geven aan eigen inwoners, om zo de zogenoemde "yuppificering" tegen te gaan. Hoe denkt het college daarover?

Ook nog een citaat uit het artikel van [NU.nl](https://www.nu.nl): "*Het is belangrijk dat jongeren de kans krijgen om te blijven wonen in het dorp of de stad waar ze zijn opgegroeid. Nu gebeurt het veel te vaak dat mensen uit de Randstad in nieuwbouwprojecten komen wonen, terwijl mensen uit het eigen dorp dan net moeten wegverhuizen*". Dit is iets wat de fracties al jaren herkennen. De stad raakt zijn ziel kwijt doordat er steeds meer mensen komen te wonen die geen enkele binding met Utrecht hebben anders dan "dat het lekker dicht bij een OV-knooppunt is". De fracties willen dat we echt werk gaan maken van voorrangstellingen. Daarom wachten wij de ontwikkeling van dit wetsvoorstel met interesse af.

- Hoe ziet het college deze analyse over dat wijken en buurten zoals in ons geval bijvoorbeeld Vleuten, De Meern maar ook Ondiep, Overvecht en Zuilen haar ziel kwijtraken? Bent u het daarmee eens? Zo nee, waarom niet?
- Bent u het met ons eens dat dit wetsvoorstel een uitgelezen kans is om alvast vooruit te lopen, zoals Utrecht dat vaak doet met andere voorstellen, en dus al beginnen met conceptbeleid maken hierop? Zo nee, waarom niet?

¹ <https://www.nu.nl/economie/6194109/kabinet-wil-dat-gemeenten-meer-huizen-kunnen-reserveren-voor-eigen-inwoners.html>



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 88

Datum	9 juni 2022
Van	College B&W
Behandeld door	S. Knip
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	simea.knip@utrecht.nl
Kenmerk	10132509
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022, nummer 88 van Anne Sasbrink (Partij voor de Dieren), Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Yvonne Hessels (SP), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Stevie Nolten (Bij1), Tess Meerding (VVD), Rick van der Zweth (PvdA), Annemarijn Oudejans (Student & Starter) van 12 mei 2022 over 'De kansen voor eenpersoonshuishoudens op Woningnet'.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Wat is er bij de bedoelde wijziging van de huisvestingsverordening precies veranderd in de toewijzingsregels met betrekking tot de bezettingsnorm, specifiek voor 1-persoonshuishoudens?

Antwoord 1

In de tabel bij 'Voorrangsregels Bezettingsnorm' (Artikel 2.4.2, lid 2, Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht) is de bezettingsnorm ingevuld voor appartementen tot en met 4 kamers. Eerst gold er geen bezettingsnorm voor deze appartementen. Het doel van deze wijziging was om ervoor te zorgen dat meer huishoudens reageren op woningen die bij de grootte van het huishouden passen. Door de verdere invulling van de tabel wordt de kans verkleind dat grote huishoudens in te kleine woningen gehuisvest worden. Ongewenste situaties, bijvoorbeeld grote gezinnen die terecht komen in twee of driekamerwoningen of kleine huishoudens in grotere woningen, worden zo voorkomen.

Een gevolg van de wijziging is dat als een eenpersoonshuishouden reageert op een woning die niet past bij de bezettingsnorm voor eenpersoonshuishoudens, de woningzoekende nu op een veel lagere positie in de 'wachtrij' uitkomt in vergelijking met 2021. Hierdoor lijkt het alsof de slaagkans voor eenpersoonshuishoudens afneemt. Voor deze groep is de slaagkans op kleinere appartementen juist toegenomen, doordat andere groepen (grotere huishoudens) hiervoor nu minder snel voor in aanmerking komen.

Vraag 2

Zijn er al cijfers bekend wat het effect hiervan is, ook voor 1-persoonshuishoudens en hun gemiddelde wachttijd?

- a. Hoeveel woningen zijn toegewezen aan 1-persoonshuishoudens en hoe was dat afgelopen jaren?
- b. Zijn er nu meer 2-kamerwoningen toegewezen aan 1-persoonshuishoudens? Hoeveel en hoeveel ten opzichte van voorgaande jaren?
- c. Worden er nog 3-kamerwoningen toegewezen aan 1-persoonshuishoudens? Ook als deze kleiner zijn dan 60m²? Hoeveel en hoeveel ten opzichte van voorgaande jaren?

Antwoord 2

De nieuwe toewijzingsregels voor 1 persoonshuishoudens zijn sinds 1 januari jl. van kracht. Om het effect te kunnen beoordelen, zijn minimaal de cijfers over de periode van 1 jaar nodig. Een periode van drie maanden is te kort voor een goede analyse. Voor 2022 beschikken we alleen over accurate cijfers voor 3 maanden omdat:

- *woningen die voor 1 januari zijn geadverteerd, maar na 1 januari zijn toegewezen, onder het oude toewijzingsbeleid vielen*
- *omdat tussen advertentie en toewijzing ongeveer één maand zit, vielen alle toewijzingen in januari nog onder het oude beleid.*
- *de huidige maand (mei) is bij het stellen van deze vragen nog niet om. De cijfers voor mei gaan dus over een onvolledige maand.*

In de aanloop naar de nieuwe verordening (1 juli 2023) wordt de woonruimteverdeling gemonitord. Ook de effecten van het aanpassen van de bezettingsnorm worden gemonitord en begin volgend jaar (eerste kwartaal van 2023) gepresenteerd.

Vraag 3

Hoeveel inschrijftijd hebben 1-persoonshuishoudens gemiddeld op het moment dat ze een woning accepteren? Hoe is dat voor 2- en meerpersoonshuishoudens?

Antwoord 3

Op 23 mei jl. hadden éénpersoonshuishoudens een gemiddelde inschrijftijd van 10,3 jaar bij acceptatie van een woning.

Meerpersoonshuishoudens hebben een gemiddelde inschrijftijd variërend van 9,6 tot 11,6 jaar bij acceptatie van een woning.

Huishoudtype	Gemiddelde inschrijftijd aanbodmodel (jr)
1-persoons	10,3
2-persoons	11,6
1-ouder gezin	10,9
Gezin met 1 kind	9,6
Gezin met meerdere kinderen	11,1

Tabel: Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing (geraadpleegd op 23 mei 2022)

Vraag 4

Hoe beoordeelt het college de kansen van 1-persoonshuishoudens op een sociale huurwoning, ten opzichte van 2- en meerpersoonshuishoudens en ook ten opzichte van de kansen vóór wijziging van de toewijzingsregels?

Antwoord 4

Het is nu nog te vroeg om daar een onderbouwde uitspraak over te doen. Graag komen wij hier begin 2023 bij u op terug.

Vraag 5

Hoe beoordeelt het college de effecten van de wijziging van de bezettingsnorm?

Antwoord 5

Zie antwoord bij vraag 4

Vraag 6

Als de kansen voor eenpersoonshuishoudens inderdaad afnemen, welke mogelijke opties ziet het college om dit te repareren, en welke opties zijn er om in het toewijzingsbeleid rekening te houden met mensen die thuis een werkruimte nodig hebben om hun beroep te kunnen uitoefenen?

Antwoord 6

Het is nog te vroeg om hier een uitspraak over te kunnen doen. In het algemeen is het zo dat het meer 'passend' toewijzen van de woningvoorraad, voor een betere benutting van het beschikbare komende aanbod zorgt: relatief meer mensen worden aan een woning geholpen. Dat kan als keerzijde hebben dat sommige woonwensen, zoals een extra kamer, lastiger ingewilligd kunnen worden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen De kansen voor eenpersoonshuishoudens op Woningnet

12 mei 2022

Vragen:

In 2021 is de huisvestingsverordening aangepast. Onder meer om tegemoet te komen aan doelen als passend toewijzen en het zo goed mogelijk verdelen van schaarse ruimte. Daarbij werden onder meer wijzigingen gedaan in de voorrangsregels voor huishoudgrootte ten opzichte van het aantal kamers van de woning.

Nu de wijzigingen een jaar van kracht zijn ontvangen we signalen van alleenstaande woningzoekers dat de effecten van deze wijzigingen voor deze groep mogelijk zijn dat hun kansen op een woning behoorlijk afgenomen zijn. Onbedoeld effect van het gewijzigde beleid kan zijn dat zij geen enkele kans meer maken op appartementen of woningen die zijn ingedeeld in meer dan 2 kamers. Dus ook voor een appartement van minder dan 60m², dat is ingedeeld in 3 kamertjes, komen zij bijvoorbeeld niet meer in aanmerking, terwijl dit niet per se ongepast veel te ruim lijkt voor 1 persoon. En bijvoorbeeld mensen die een beroep hebben waarvoor ze permanent thuiswerken kunnen behoefte hebben aan een aparte werkruimte.

Onze fracties hebben de volgende vragen naar aanleiding van de vorig jaar doorgevoerde wijzigingen in de huisvestingsverordening:

2. Wat is er bij de bedoelde wijziging van de huisvestingsverordening precies veranderd in de toewijzingsregels met betrekking tot de bezettingsnorm, specifiek voor 1-persoonshuishoudens?
3. Zijn er al cijfers bekend wat het effect hiervan is, ook voor 1-persoonshuishoudens en hun gemiddelde wachttijd?
 - a. Hoeveel woningen zijn toegewezen aan 1-persoonshuishoudens en hoe was dat afgelopen jaren?
 - b. Zijn er nu meer 2-kamerwoningen toegewezen aan 1-persoonshuishoudens? Hoeveel en hoeveel ten opzichte van voorgaande jaren?
 - c. Worden er nog 3-kamerwoningen toegewezen aan 1-persoonshuishoudens? Ook als deze kleiner zijn dan 60m²? Hoeveel en hoeveel ten opzichte van voorgaande jaren?

4. Hoeveel inschrijftijd hebben 1-persoonshuishoudens gemiddeld op het moment dat ze een woning accepteren? Hoe is dat voor 2- en meerpersoonshuishoudens?
5. Hoe beoordeelt het college de kansen van 1-persoonshuishoudens op een sociale huurwoning, ten opzichte van 2- en meerpersoonshuishoudens en ook ten opzichte van de kansen vóór wijziging van de toewijzingsregels?
6. Hoe beoordeelt het college de effecten van de wijziging van de bezettingsnorm?
7. Als de kansen voor eenpersoonshuishoudens inderdaad afnemen, welke mogelijke opties ziet het college om dit te repareren, en welke opties zijn er om in het toewijzingsbeleid rekening te houden met mensen die thuis een werkruimte nodig hebben om hun beroep te kunnen uitoefenen?

Gesteld door:

- Anne Sasbrink, Partij voor de Dieren
- Pepijn Zwanenberg, GroenLinks
- Yvonne Hessels, SP
- Gert Dijkstra, EenUtrecht
- Stevie Nolten, Bij1
- Tess Meerding, VVD
- Rick van der Zweth, PvdA
- Annemarijn Oudejans, Student & Starter



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 89

Datum	28 juni 2022
Van	College B&W
Behandeld door	S. Knip/J.Belkasmi
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	simea.knip@utrecht.nl
Kenmerk	10198539
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022, nummer 89 van de Zwanenberg (GL), Hessel (SP), Meeding (VVD), van der Zweth (PvdA), Passier (Volt), Bosch (PVV), Sasbrink (PvdD), Sungur (DENK), Nolten (Bij1) en Dijkstra (EenUtrecht) van 13 mei 2022 over Aanpak Leegstandsverordening nu.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Onderschrijft het college van B&W dat een Utrechtse leegstandsverordening met o.a. boetes voor eigenaren die te lang een woning (of kantoorpand) leeg laten staan een belangrijke bijdrage kan leveren aan het vergroten van het woningaanbod in onze stad?

Anders dan in de brief van 15 maart jl. (op SV33) dit keer graag wél een antwoord in de vorm van een ja, nee of misschien – met daarna een duidelijke(re) uitleg waarom.

Antwoord 1

Ja, zoals in het coalitieakkoord staat aangegeven is leegstand in een tijd van woningnood niet acceptabel. Wij zijn van mening dat het invoeren van een leegstandverordening in combinatie met controles op administratieve leegstand een toegevoegde waarde heeft bij de bestrijding van leegstand van woningen.

Vraag 2

Kan het college toezeggen dat zij per direct gaat starten met het uitwerken van een concept aanpak leegstandsverordening die aansluit op het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw) waarbij kan worden afgeweken van de Leegstandswet?

Als een concept aanpak beschikbaar is zal Utrecht mogelijk ook eerder kunnen deelnemen aan de betreffende pilot Chw en daartoe onderbouwd een verzoek voor kunnen indienen.

Antwoord 2

In het coalitieakkoord is afgesproken een leegstandaanpak in te voeren via een leegstandsverordening. Hier zijn middelen voor vrijgemaakt. Deelname aan de pilot is daarom interessant voor de gemeente Utrecht, omdat de pilot op basis van de crisis en herstelwet (Chw) meer mogelijkheden biedt dan een leegstandsaanpak op basis van de leegstandswet alleen. We zijn op dit

moment in gesprek met BZK over deelname aan het experiment vanaf oktober. De invoering volgt dan nadat de handhaving is opgezet. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2023 de leegstands aanpak in te voeren.

Vraag 3

Indien het antwoord op vraag 2 negatief is, kan het college toezeggen om vóór behandeling van de Voorjaarsnota inzichtelijk te maken hoeveel middelen en capaciteit nodig zouden zijn om wél een leegstandsverordening in te voeren én hoe dit bekostigd kan worden, ook rekening houdend met inkomsten uit boetes, last onder dwangsom en extra inkomsten gemeentefonds door meer inschrijvingen?

Antwoord 3

Zie antwoord vraag 2

Vraag 4

Is het college bereid o.a. de volgende zaken in die concept aanpak op te nemen, namelijk:

- (A) zowel alle woningen als ook alle relevante categorieën kantoorgebouwen;
- (B) een verkorte meldingstermijn bij leegstand voor eigenaren;
- (C) de inzet om bij een leegstandsbeschikking maximale huurprijzen voor te schrijven aan eigenaren;
- (D) op welke wijze en wanneer we aantoonbaar maximale boetes kunnen toepassen.

Antwoord 4

- (A) *De vraag is vaker gesteld en beantwoord. Het is mogelijk om naast alle woningen ook kantoorruimte op te nemen in de leegstandsverordening. Wel is het zo dat er in Utrecht sprake is van een lage leegstand in kantoorgebouwen en uit eerder onderzoek is gebleken dat een leegstandsverordening voor kantoren in Utrecht niet bijdraagt aan een betere bezettingsgraad. In de concept aanpak zullen we wel aandacht besteden aan leegstand van kantoorpanden.*
- (B) *Het college is bereid te onderzoeken hoe de meldingstermijn verkort kan worden.*
- (C) *In een leegstandbeschikking als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van de Leegstandwet kunnen burgemeester en wethouders onder andere de maximale marktconforme huurprijs vaststellen. Daarmee kan worden voorkomen dat onrealistisch hoge huurprijzen leegstand bevorderen of in stand houden.*
- (D) *De hoogte voor de bestuurlijke boete en de onderbouwing daarvan nemen we op in het voorstel voor de Utrechtse leegstands aanpak. Volgens [de Leegstandwet](#) is het maximaal mogelijke bedrag gelijk aan het bedrag dat vermeld staat in [artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht](#), onder de derde categorie en bedraagt €9.000 (prijsspeil 1 januari 2022).*

Vraag 5

Regelmatig wijst het college van B&W in de afgelopen jaren op de hoge kosten van het invoeren van een volledige/ingrijpende Utrechtse leegstandsverordening. Kan het college daarom aangeven hoe we tegen aanzienlijk lagere kosten - als een alternatief scenario - in Utrecht wél zouden kunnen starten met een kleinschaligere eerste (proef)aanpak van de leegstand?

Kortom, is het college bereid na te gaan hoe we kleinschalig en met bescheiden kosten toch een duidelijk signaal kunnen afgeven aan de woningmarkt en we daarmee mogelijk ook preventief veel leegstand kunnen voorkomen of beperken?

Antwoord 5

Zie antwoord 2.

Vraag 6

Kan het college aangeven wanneer de door ons gevraagde concept aanpak voor een Utrechtse leegstandsverordening beschikbaar is?

Wat ons betreft zo snel mogelijk; uiterlijk september 2022.

Antwoord 6

Zie antwoord 2.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen Aanpak Leegstandsverordening Nú

13 mei 2012

Op 15 maart jl. heeft het college van B&W enkele vragen beantwoord van de gemeenteraad d.d. 11 februari 2022 'Stop de Leegstand' (Schriftelijke Vragen nummer 33).

Op de slotvraag '*Is het college het met fracties eens dat we zo snel mogelijk werk moeten maken van een leegstandsverordening?*' antwoord het College: '*op het moment dat er financiële middelen voor toezicht en handhaving zijn, kunnen we aan de slag met de Utrechtse leegstands-aanpak*'.

Dat is een ontwijkend en niet adequaat antwoord.

Als een gemeenteraad in meerderheid vraagt om een aanpak van iets dan hoort het college daar als vanzelfsprekend een ja of nee (of misschien) op te beantwoorden en als het een ja is daar een voorstel voor aan te leveren inclusief de bijbehorende kosten en opbrengsten én een mogelijke financiering voor die aanpak. Alleen op basis daarvan kunnen we als gemeenteraad een besluit nemen en de benodigde financiële middelen voor de gevraagde aanpak vrij maken. Dan helpt het niet als het college de zaak ten onrechte volledig omdraait en eerst aan de gemeenteraad vraagt om financiële middelen vrij te maken waarna zij dan als college pas bereid is om met een aanpak te komen. Dat is niet de manier van samenwerken die we moeten willen.

Tegelijkertijd lijkt het college de urgentie van de Utrechtse leegstand spijtig genoeg ook niet te onderkennen. Al in 2017 roept een meerderheid van de gemeenteraad in een motie (229/2017) het college op om aan de slag te gaan met een leegstandsverordening. Een eerste stap is dan: het formuleren van een aanpak. Nu vijf jaar later is er nog niets gedaan en verwijst het college naar de praktijk in Amsterdam en dat ze in gesprek is over het mogelijk meedoen aan een pilot.

Er is nú werk aan de winkel nodig! De woningnood is extreem hoog en de leegstand is zeer aanzienlijk. Volgens opgave van het college zelf gaat het om bijv. ca. 1.500 woningen in Utrecht die langer dan één jaar leeg staan (brief college d.d. 15 maart 2022).

Vandaar onze volgende vragen.

Vragen:

1. Onderschrijft het college van B&W dat een Utrechtse leegstandsverordening met o.a. boetes voor eigenaren die te lang een woning (of kantoorpand) leeg laten staan een belangrijke bijdrage kan leveren aan het vergroten van het woningaanbod in onze stad?
Anders dan in de brief van 15 maart jl. (op SV33) dit keer graag wél een antwoord in de vorm van een ja, nee of misschien – met daarna een duidelijke(re) uitleg waarom.
2. Kan het college toezeggen dat zij per direct gaat starten met het uitwerken van een concept aanpak leegstandsverordening die aansluit op het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw) waarbij kan worden afgeweken van de Leegstandswet?
Als een concept aanpak beschikbaar is zal Utrecht mogelijk ook eerder kunnen deelnemen aan de betreffende pilot Chw en daartoe onderbouwd een verzoek voor kunnen indienen.
3. Indien het antwoord op vraag 2 negatief is, kan het college toezeggen om vóór behandeling van de Voorjaarsnota inzichtelijk te maken hoeveel middelen en capaciteit nodig zouden zijn om wél een leegstandsverordening in te voeren én hoe dit bekostigd kan worden, ook rekening houdend met inkomsten uit boetes, last onder dwangsom en extra inkomsten gemeentefonds door meer inschrijvingen?
4. Is het college bereid o.a. de volgende zaken in die concept aanpak op te nemen, namelijk:
(A) zowel alle woningen als ook alle relevante categorieën kantoorgebouwen;
(B) een verkorte meldingstermijn bij leegstand voor eigenaren;
(C) de inzet om bij een leegstandsbeschikking maximale huurprijzen voor te schrijven aan eigenaren;
(D) op welke wijze en wanneer we aantoonbaar maximale boetes kunnen toepassen.
5. Regelmatig wijst het college van B&W in de afgelopen jaren op de hoge kosten van het invoeren van een volledige/ingrijpende Utrechtse leegstandsverordening. Kan het college daarom aangeven hoe we tegen aanzienlijk lagere kosten - als een alternatief scenario - in Utrecht wél zouden kunnen starten met een kleinschaligere eerste (proef)aanpak van de leegstand?
Kortom, is het college bereid na te gaan hoe we kleinschalig en met bescheiden kosten toch een duidelijk signaal kunnen afgeven aan de woningmarkt en we daarmee mogelijk ook preventief veel leegstand kunnen voorkomen of beperken?
6. Kan het college aangeven wanneer de door ons gevraagde concept aanpak voor een Utrechtse leegstandsverordening beschikbaar is?
Wat ons betreft zo snel mogelijk; uiterlijk september 2022.

Gesteld door:

- Gert Dijkstra, EenUtrecht
- Anne Sasbrink, PvdD
- Mahmut Sungur, DENK
- Rick van der Zweth, PvdA
- Yvonne Hessel (Tim Schipper), SP
- Stevie Nolten (Myrthe Minnaert), Bij1
- David Bosch, PVV
- Charlotte Passier, Volt
- Tess Meeding, VVD
- Pepijn Zwanenberg, GroenLinks



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 141

Datum	14 september 2022
Van	College B&W
Behandeld door	L.M. Wittkämper
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	lianne.wittkamper@utrecht.nl
Kenmerk	10396296
Beleidsveld	Wonen en volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 Nummer 141 van Rick van der Zweth (PvdA), Has Bakker (D66), Yvonne Hessel (Utrecht Solidair), David Bosch (PVV), Meike Hellevoort (GroenLinks), Ismail El Abassi (DENK), Mahmut Sungur (DENK) en Jantine Zwinkels (CDA) van 17 augustus 2022 over Groei tijdelijke huurcontracten. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Herkent het college deze signalen? Kan zij een breder beeld schetsen hoeveel tijdelijk wordt verhuurd in Utrecht en wat de trend is t.o.v. voorgaande jaren?

Antwoord 1

Ja, wij herkennen deze signalen. Ook herkennen we dat tijdelijke huurcontracten soms kunnen leiden tot meer onzekerheid voor huurders en een prijsopdrijvend effect kunnen hebben. Tijdelijke huurcontracten stellen verhuurders in staat om de huur sneller aan te passen aan de actuele marktomstandigheden, zoals ook in het [artikel van het AD](#) wordt benoemd.

Wij vinden dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm zijn. Toch zijn er specifieke situaties waar de tijdelijkheid van toegevoegde waarde kan zijn. Bijvoorbeeld het campuscontract dat door de SSH wordt ingezet voor studentenhuisvesting. Door het campuscontract blijft de studentenhuisvesting van de SSH ook daadwerkelijk voor studenten beschikbaar. Tijdelijke huurcontracten worden ook benut bij de groep uit de MOBW, door toepassing van de zogenaamde omklapcontracten. De woningcorporatie kan dan een woning verhuren aan een instelling die begeleid wonen faciliteert. De woning wordt door de instelling vervolgens aan de cliënt doorverhuurd voor bepaalde tijd. Na verloop van tijd wordt het contract 'omgeklapt' naar een reguliere huurovereenkomst tussen de woningcorporatie en de cliënt. Dit omklapcontract wordt ingezet als stap naar zelfstandigheid.

Het is niet toegestaan om een tijdelijk huurcontract nogmaals te verlengen voor bepaalde tijd. Na verlengen of wanneer de verhuurder vergeet om op tijd op te zeggen, dan verandert de

huurovereenkomst automatisch in een contract voor onbepaalde tijd.

Het is niet precies te achterhalen hoeveel tijdelijk wordt verhuurd in Utrecht en wat de trend is. De huurovereenkomst is een overeenkomst tussen verhuurder en huurder, waar wij als gemeente geen inzage in hebben. Wel blijkt dat het Huurteam steeds vaker tijdelijke contracten voorbij ziet komen in haar controles. Van de contracten die het Huurteam controleert op de aard van het contract, is in ca. 55% van de gevallen sprake van een tijdelijke huurovereenkomst. Overigens is in een aantal gevallen het tijdelijke contract al doorgelopen in een contract voor onbepaalde tijd.

Vraag 2

Hoe treedt het college op tegen deze excessen? Hoe wordt het Huurteam hierbij betrokken?

Antwoord 2

Tegen het feit dat er tijdelijke contracten worden afgegeven, treden we niet op. Wel hebben wij op 17 december 2020 gezamenlijk met de G4 en Eindhoven een [brief](#) aan de Minister gestuurd waarin we hebben aangegeven dat wij het breed inzetten van tijdelijke contracten onwenselijk vinden.

Huurders kunnen bij het Huurteam Utrecht terecht met problemen zoals hoge servicekosten, te hoge huren, onterecht berekende kosten en huuropzeggingen. Ook kunnen huurders hun huurcontract door het Huurteam laten controleren. Gemeente Utrecht is opdrachtgever van Huurteam Utrecht, dat jaarlijks zo'n 600 huurders helpt bij misstanden op het gebied van huurregeling. Via het Huurteam wordt er dus opgetreden tegen misstanden op de particuliere woningmarkt. Huurteam Utrecht signaleert dat verhuurders steeds vaker tijdelijke of onduidelijke overeenkomsten opstellen. De huurcontracten kunnen zowel voor bepaalde tijd als voor onbepaalde tijd uitgelegd worden. Dit leidt tot onduidelijkheid en onzekerheid voor de huurder. Het Huurteam informeert/waarschuwt huurders hierover via hun eigen, veel bezochte website. Huurders met tijdelijke contracten worden geadviseerd om te wachten met het starten van de procedure totdat het contract is doorgelopen voor onbepaalde tijd. Met een contract voor onbepaalde tijd ontstaat meer zekerheid over de huursituatie en kan een procedure m.b.t. bijvoorbeeld de huurprijs van een woning veilig worden gestart zonder dat de kans bestaat dat de huurder zijn/haar woning kwijtraakt. De betrokkenheid van Huurteam Utrecht staat beschreven in de [raadsbrief en de jaarrapportage Huurteam Utrecht 2021](#).

Vraag 3

In het coalitieakkoord is opgenomen dat er een verhuurdersvergunning komt. Ziet het college, net als de vragenstellers, de mogelijkheid om met deze vergunning tegen dergelijke excessen op te treden? Bijvoorbeeld dat met een verhuurdersvergunning geen tijdelijke contracten mogen worden aangeboden, of alleen onder bepaalde voorwaarden.

Antwoord 3

De verhuurdersvergunning biedt geen mogelijkheid om op te treden tegen tijdelijke huurcontracten. Dit komt omdat tijdelijke huurcontracten onderdeel zijn van ander Rijksbeleid (Wet Doorstroming Huurmarkt 2015) en daarmee staan verhuurders in hun recht tijdelijke contracten toe te passen. Met de komst van de Wet Goed Verhuurderschap worden regels geïntroduceerd waarmee een landelijke basisnorm komt ter bevordering van goed verhuurderschap. Onderdeel van deze algemene regels is de plicht voor een huurovereenkomst op schrift. De algemene regels zeggen niets over de duur van het contract. Met de komst van de wet Goed Verhuurderschap en de verhuurdersvergunning kunnen we wel optreden tegen excessen als te hoge huurprijzen, achterstallig onderhoud, verloedering, discriminatie en intimidatie.

Vraag 4

Zijn er nog andere manieren waarop het college werk maakt van minder tijdelijke huurcontracten in Utrecht? Vindt hierover (structureel) overleg plaats met (grote) verhuurders?

Antwoord 4

We hebben in gesprekken met de verschillende marktpartijen van het stadakkoord Wonen, waaronder grote verhuurders, aangegeven dat we vinden dat contracten voor onbepaalde tijd de norm moeten zijn. Deze gesprekken met (grote) verhuurders vinden echter niet op structurele basis plaats.

Vraag 5

Hoe zouden mensen nog beter geïnformeerd kunnen worden over de onwenselijkheid van een tijdelijk contract, nog voordat zij een huurcontract aangaan? Zou het Huurteam hier ook een rol in kunnen spelen?

Antwoord 5

Zie antwoord op vraag 2.

In de raadsbrief is te lezen dat het Huurteam vaker actieve controles gaat uitvoeren. Met een proactieve aanpak kan het Huurteam snel hulp bieden bij en informatie geven over o.a. onjuiste of onduidelijke huurcontracten. Het Huurteam roept huurders regelmatig op om hun contracten te laten controleren. Op verzoek controleert het Huurteam ook huurcontracten voordat deze worden aangegaan en informeert de huurders over hun rechtspositie. In de raadsbrief is tevens aangekondigd dat er een voorlichtingscampagne wordt opgestart om nogmaals de aandacht te vestigen op de rechten van huurders. Deze voorlichtingscampagne gaat dit jaar nog van start.

Vraag 6

Heeft het college in beeld welke verhuurders zich hier schuldig aan maken? Kan het college ook een beeld geven of het vaak dezelfde verhuurders zijn die dit doen?

Antwoord 6

Zie antwoord op vraag 1.

Verhuurders mogen gebruik maken van tijdelijke huurcontracten. Wij hebben geen beeld van welke verhuurders dit zijn.

Vraag 7

Zo niet, kan het college toezeggen om in samenwerking met partners te proberen dit zo goed mogelijk in beeld te krijgen om hier later adequaat tegen op te kunnen treden?

Antwoord 7

Zie antwoord op vraag 3.

Tegen het feit dat er tijdelijke contracten worden afgegeven, treden wij niet op. Wij zullen in gesprekken met de verschillende partijen van het stadakkoord Wonen ons standpunt dat wij tijdelijke contracten onwenselijk vinden blijven benoemen en dit ook onder aandacht blijven brengen bij het ministerie.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen Groei tijdelijke huurcontracten

16-08-2022

Vragen:

Huurders krijgen steeds vaker een tijdelijk huurcontract voorgeschoteld, zo schrijft het AD o.b.v. signalen van het huurteam.¹ Reden is dat verhuurders een hogere huur willen vragen en dat kunnen doen als er een nieuwe huurder in het pand trekt. Dit leidt tot excessen: mensen krijgen steeds vaker een tijdelijk huurcontract, maar helaas gaat het ook verder en proberen verhuurders soms zelfs langzittende huurders eruit te werken.

Dit is volstrekt onwenselijk en hier moet tegen worden opgetreden. In de raad leeft een brede wens stevig op te treden tegen deze woonexcessen en in het coalitieakkoord zijn afspraken gemaakt over het stevig ingrijpen om wonen weer betaalbaar te maken. Bij de beantwoording van de SV 2021/126 heeft het college deze intentie ook uitgesproken. Betaalbaarheid en woonzekerheid moeten voorop staan. Wij hebben daarom de volgende vragen.

1. Herkent het college deze signalen? Kan zij een breder beeld schetsen hoeveel tijdelijk wordt verhuurd in Utrecht en wat de trend is t.o.v. voorgaande jaren?
2. Hoe treedt het college op tegen deze excessen? Hoe wordt het Huurteam hierbij betrokken?
3. In het coalitieakkoord is opgenomen dat er een verhuurdersvergunning komt. Ziet het college, net als de vragenstellers, de mogelijkheid om met deze vergunning tegen dergelijke excessen op te treden? Bijvoorbeeld dat met een verhuurdersvergunning geen tijdelijke contracten mogen worden aangeboden, of alleen onder bepaalde voorwaarden.
4. Zijn er nog andere manieren waarop het college werk maakt van minder tijdelijke huurcontracten in Utrecht? Vindt hierover (structureel) overleg plaats met (grote) verhuurders?
5. Hoe zouden mensen nog beter geïnformeerd kunnen worden over de onwenselijkheid van een tijdelijk contract, nog voordat zij een huurcontract aangaan? Zou het Huurteam hier ook een rol in kunnen spelen?
6. Heeft het college in beeld welke verhuurders zich hier schuldig aan maken? Kan het college ook een beeld geven of het vaak dezelfde verhuurders zijn die dit doen?

¹ <https://www.ad.nl/utrecht/waarom-utrechtse-huurders-steeds-vaker-een-tijdelijk-contract-moeten-tekenen-dit-leidt-tot-meer-excessen~a6ba411b/>

7. Zo niet, kan het college toezeggen om in samenwerking met partners te proberen dit zo goed mogelijk in beeld te krijgen om hier later adequaat tegen op te kunnen treden?

Gesteld door:

- Rick van der Zweth, PvdA
- Has Bakker, D66
- Yvonne Hessel, Utrecht Solidair
- David Bosch, PVV
- Meike Hellevoort, GroenLinks
- Ismail El Abassi, DENK
- Jantine Zwinkels, CDA

AH 3887
2022Z15053

Antwoord van minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 5 september 2022)

1

Bent u bekend met het bericht ‘Utrechtse sociale huurwoningen zes weken lang met voorrang naar statushouders’ van 13 juli jl.? [1]

Antwoord op vraag 1

Ja.

2

Hoe kijkt u aan tegen het voornemen van de gemeente Utrecht om zes weken lang enkel voorrang te verlenen aan statushouders bij het toewijzen van sociale huurwoningen?

Antwoord op vraag 2

Momenteel verblijven veel statushouders nog in de asielopvang omdat zij niet kunnen doorstromen naar reguliere woningen. Dit is één van de redenen waarom mensen buiten moeten slapen in Ter Apel. Tegelijkertijd belet dit statushouders te starten met hun integratie in Nederland. De huisvesting van statushouders is van groot belang om uit deze crisissituatie te komen. Het is noodzakelijk dat alle gemeenten hun wettelijke taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders realiseren, zodat deze statushouders deel kunnen nemen aan de Nederlandse samenleving. Utrecht liep nog achter op de taakstelling. Utrecht koos er daarom voor om versneld de achterstand in te lopen en een deel van de taakstelling te realiseren. De inzet van Utrecht sluit aan op het beroep van het kabinet op gemeenten en veiligheidsregio's om versneld statushouders uit de asielopvang te plaatsen. De gemeente Utrecht heeft aangegeven dat voor woningzoekenden met nood ook tijdens deze periode woningen beschikbaar bleven. Om de brede woningschaarste te bestrijden, gaat de gemeente Utrecht samen met onder meer het Rijk, provincie en corporaties de realisatie van 1.500 tijdelijke woningen (flexwoningen) versnellen.^{1 2}

3

¹ [SV 2022 nr. 132 Versneld inlopen achterstand taakstelling statushouders \(met antwoord\) Utrecht - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

² [Afspraken regio Utrecht en Rijk: 1500 flexwoningen voor sociale huur | Gemeente Utrecht](#)

Deelt u de mening dat statushouders zoveel mogelijk of in eerste instantie in flexwoningen moeten worden gehuisvest?

Antwoord op vraag 3

Het is belangrijk dat statushouders zo snel mogelijk gehuisvest worden. Dat gebeurt in principe in reguliere woningen, maar in gebieden waar de druk op de volkshuisvesting hoog is zie ik flexwoningen als een goede oplossing om statushouders en andere aandachtsgroepen snel te kunnen huisvesten. De woonvoorraad kan daarmee relatief snel worden uitgebreid, waardoor woningzoekenden elkaar minder hoeven te verdringen om de beperkt beschikbare huizen.

4

Wat is het effect van deze maatregelen op de ambities uit het programma ‘een thuis voor iedereen’ voor alle andere aandachtsgroepen die ook wachten op een sociale huurwoning in Utrecht?

Antwoord op vraag 4

Het Rijk heeft gemeenten verzocht om versneld statushouders te huisvesten en hun wettelijke taak hierin met voorrang op te pakken. Om gehoor te geven aan deze oproep is de gemeente Utrecht in overleg gegaan met de woningcorporaties, met als doel om de druk op de asielketen te verminderen en tegelijkertijd het aanbod van sociale huurwoningen te vergroten. Gezamenlijk zijn zij hierbij uitgekomen op de maatregel om statushouders in een korte periode van zes weken versneld te huisvesten. Er bleven via maatwerk woningen beschikbaar voor mensen met nood. Er is nauw samengewerkt met de betrokken partijen om hier een zorgvuldige afweging in te maken. Bij deze afweging is in ieder geval rekening gehouden met veiligheidskwesties, schrijnende situaties en de aanwezigheid van kinderen in het gezin. Ook moet duidelijk zijn dat er geen redelijk alternatief beschikbaar is in de stad of de regio.³

Dit betrof een tijdelijke maatregel en er is gelijktijdig ingezet op de versnelde realisatie van 1.500 extra flexwoningen om meer perspectief te bieden voor alle Utrechtse woningzoekenden. De flexwoningen tellen op bij de vaste sociale huurwoningen die de komende jaren ook worden bijgebouwd in Utrecht.⁴

³ [Raadsbrief Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders Utrecht - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

⁴ [SV 2022 nr. 135 Statushouders eerst, Utrechters laatst \(met antwoord\) Utrecht - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

De maatregel zou eigenlijk zes weken duren, maar de gemeente kan al vanaf 29 augustus weer sociale huurwoningen gaan toekennen op de gebruikelijke wijze voor alle woningzoekenden.⁵

5

Deelt u de mening dat het huisvesten van statushouders niet ten koste moet gaan van het huisvesten van andere aandachtsgroepen?

Antwoord op vraag 5

Het is belangrijk om zo veel mogelijk te voorkomen dat lokale woningzoekenden minder kans maken op een woning. Daarom moeten er versneld extra sociale huurwoningen worden gebouwd. De snelste manier om dat te doen is het bouwen van meer flexwoningen. Daarbij is het uitgangspunt dat een derde beschikbaar komt voor mensen met een verblijfsvergunning en tweederde voor mensen die om andere redenen met spoed op zoek zijn naar een huis, bijvoorbeeld zij die door een scheiding hun huis verloren hebben of door sociale of medische omstandigheden urgent een woning nodig hebben. De doelstellingen uit het programma Woningbouw zijn versneld naar de realisatie van in totaal 37.500 flexwoningen in de periode 2022-2024 (2022: 7.500, 2023: 15.000, 2024: 15.000). Hierover zijn afspraken gemaakt met medeoverheden, die versneld extra prioriteit geven voor het beschikbaar stellen van locaties en het gereedmaken voor bebouwing daarvan.

Het beleid van Utrecht sluit aan bij deze ambitie, aangezien zij 1.500 tijdelijke sociale huurwoningen willen realiseren voor eind 2023. De taskforce versnelling tijdelijke huisvesting biedt hiervoor ondersteuning vanuit het Rijk. Er is dus perspectief op een flinke toename van het aantal flexwoningen.

6

Deelt u de mening dat dit voornemen van Utrecht asociaal en onrechtvaardig is naar andere mensen die al jarenlang op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staan?

Antwoord op vraag 6

Nee. De gemeente Utrecht heeft de keuze gemaakt om de (achterstand op de) wettelijke taakstelling op deze wijze in te vullen. Met de realisatie van nieuwe flexwoningen zorgt Utrecht ervoor dat de sociale voorraad uitbreidt en in de toekomst juist een kleiner aandeel van vrijkomende sociale huurwoningen aan vergunninghouders toegewezen hoeft te worden. De inzet

⁵ [Versnelde toewijzing huisvesting statushouders in vier weken klaar - Utrecht \(nieuws.nl\)](https://nieuws.nl/versnelde-toewijzing-huisvesting-statushouders-in-vier-weken-klaar)

van Utrecht sluit aan op het beroep van het kabinet op gemeenten en veiligheidsregio's om versneld statushouders uit de asielopvang te plaatsen. Gemeenten bepalen zelf hoe zij hier invulling aan geven.

7

Welke regie neemt u ten aanzien van het realiseren van sociale huurwoningen in Utrecht, aangezien de voorraad sociale huurwoningen in Utrecht met 36 procent ruim boven het streven zit van 30 procent?

Antwoord op vraag 7

Met het programma 'Een thuis voor iedereen' streeft het kabinet naar meer balans in de woningvoorraad. Van gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur wordt gevraagd om toe te werken naar dit streven. Via de regionale woningbouwprogrammering wordt de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo ingepland dat hiernaar wordt toegewerkt. Provincies zien erop toe dat de te bouwen 250.000 sociale huurwoningen vooral komen in de gemeenten waar de 30 procent sociale huurwoningen nu bij lange na niet gehaald wordt. Bij het maken van woondeals wordt rekening gehouden met gemeenten waar het toegroeien naar 30 procent evident niet logisch of haalbaar is. Gemeenten die al (ruim) boven dit streven zitten, kunnen minder sociale huurwoningen bouwen. Voor het bouwen van betaalbare woningen kunnen zij zich concentreren op middeninkomens.

8

Deelt u de mening dat Utrecht juist meer werk moet maken van het bouwen van betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen?

Antwoord op vraag 8

Ik verwijs naar het antwoord op vraag 7. De gemeente Utrecht merkt op dat ondanks het vergroten van de sociale woningvoorraad het te maken heeft met groeiende wachtlijsten.

9

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord op vraag 9

Ja.

[1] NOS, 'Utrechtse sociale huurwoningen zes weken lang met voorrang naar statushouders', 13 juli 2022, <https://nos.nl/artikel/2436483-utrechtse-sociale-huurwoningen-zes-weken-lang-met-voorrang-naarstatushouders>