

Utrecht, 27 juli 2023

Onderwerp: regeling artikel 31 Huisvestingswet 2014 Soedan

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

Sub-onderwerpen:

- wie wil niet meehelpen aan 'iedereen een betaalbaar dak boven zijn hoofd'?
- streef betaalbare huren en woonlasten na, dus streef woonneutraliteit na.
- betaalbare huur koppelen aan jaarlijkse **huurverhoging**;  
huurverhoging moet passen **binnen bandbreedte van 0% tot 2%** (=de Europese norm);  
nakomen gewekte verwachtingen en respecteren vertrouwensbeginsel.
- negeer evenzo allerlei andere ongelijkheden tussen huurders/kopers; verschillen niet vergroten.
- huurprijzen niet iets vrijblijvends; winstmaximalisatie nooit doel *corporaties* zijn.
- totale woonkosten (dus inclusief gebruiks- en energiekosten) bepalen  
of woning betaalbaar is en huur redelijk en betaalbaar is;  
**verlies de menselijke maat niet uit het oog**; zeker niet als het om meest kwetsbaren gaat;  
*corporaties* moeten hun *maatschappelijke kerntaak* niet uit het oog verliezen.
- introduceer ook de *Wet nationaal leegstandverbod*;  
maakt cirkel rond na invoeren van *Wet kraken en leegstand*;  
wet in 2009 beloofde *aanpakken kraken* (=gelukt) en *leegstand te bestrijden* (=mislukt);  
*114.000 leegstaande woningen in Nederland, helpt langdurig leeg.*
- positief over 'huurders meer informeren over hun rechten en plichten';  
huurders zo volledig mogelijk informatie, ook over woonprijs (=huurprijs met bijkomende kosten);
- onwettig handelen verhuurders mag nooit *lonen*.
- zorgplicht past bij de wet *Wet goed verhuurderschap*.
- volg bij het toewijzen van (reguliere/middenhuur) woningen eens  
de *Europese dienstenrichtlijn, Huisvestingswet 2014* en eventueel *huisvestingsverordeningen*

↓

gemeenten kunnen alleen gebruikmaken van het instrumentarium uit de Hw2014 via een huisvestingsverordening; de democratische legitimiteit van de regels worden gewaarborgd; het is **niet mogelijk gemaakt** om punten Hw2014, zoals het stellen van **regels omtrent de woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer, te delegeren** naar het college van B&W.

- inspirerend citaat Grinwis (CU) inzake "Wet vaste huurcontracten": "huisraad op straat - het trieste symbool van het tijdelijke contract. Of ontruimde huizen. Of mensen zonder woonzekerheid en daarmee vaak zonder bestaanszekerheid, hunkerend naar een thuis maar beroofd van een huis. Zo creëren we onbedoeld of niet - collega Nijboer zei er al wat over - wijken vol heimwee en buurten **waar de sociale samenhang uit weggesijpeld is.**";  
Minister De Jonge "denk dat de weg naar Rome die de initiatiefnemers hebben gekozen, meer zekerheid biedt voor huurders."; dit betekent dus *gewoon doen*.

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op de ministeriële regeling "regeling artikel 31 Huisvestingswet 2014 Soedan"<sup>[1][2]</sup>. Een reactie niet als uitvoerder, maar een reactie aan de uitvoerders. Eerder werd het e.e.a. wat hier beschreven wordt in andere consultatie-bijdragen al beschreven; in het bijzonder "regeling tijdelijke huurcontracten wezen"<sup>[3]</sup> en "regeling goed verhuurderschap"<sup>[4]</sup>.

Een reactie ingegeven door de wijze waarop eerder de gemeenten Amersfoort, Horst aan de Maas en Utrecht sinds zomer 2022 de vrijkomende huurwoningen exclusief toewees aan statushouders. Gebeurtenissen die de nodige reuring veroorzaakte met als resultaat diverse debatten in deze gemeenten. Niet omdat het handelen van deze Colleges niet nobel was en is, maar dan horen deze Colleges dit wel volgens de wettelijke spelregels van de *Europese dienstenrichtlijn*, *Huisvestingswet 2014* en *huisvestingsverordeningen* spelen en dan moeten deze Colleges niet op de stoel van de gemeenteraadsleden gaan zitten. Het ingrijpen in het toewijzen van schaarse woningen is op basis van de *Huisvestingswet 2014* een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraden die niet aan enige College, dus evenmin aan enige verhuurder, is te mandateren.

Wat deze Colleges deden heeft niets te maken met het discrimineren van andere woningzoekenden, maar met het negeren van de spelregels zoals deze door de gemeenteraden (vaak via *huisvestingsverordeningen*) zijn vastgesteld. De getallen waar het

---

<sup>1</sup> *Huisvestingswet 2014:*

Hoofdstuk 5. Bovengemeentelijke voorschriften

§ 1. Huisvesting van vergunninghouders

§ 2. Huisvesting bijzondere groepen

Artikel 31

1. Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van woningzoekenden worden aangewezen, wier huisvesting bijzondere zorg van rijkswege behoeft.
2. Onze Minister kan burgemeester en wethouders een aanwijzing geven met betrekking tot de voorziening in de huisvesting van een of meer personen die behoren tot een krachtens het eerste lid aangewezen categorie indien dat met het oog op de huisvesting van die persoon of personen noodzakelijk is. Alvorens een aanwijzing te geven pleegt Onze Minister overleg met burgemeester en wethouders.
3. Burgemeester en wethouders zijn verplicht aan een aanwijzing gevolg te geven.
4. Onze Minister stelt een regeling als bedoeld in het eerste lid slechts vast indien omstandigheden van bijzondere aard naar zijn oordeel daartoe aanleiding geven. De regeling geldt voor een daarbij aangegeven periode van ten hoogste twee jaar.

<sup>2</sup> **Regeling** van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr. tot aanwijzing van evacués uit Soedan met een Nederlandse verblijfsstatus als groep wier huisvesting bijzondere zorg van rijkswege behoeft De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ; Gelet op artikel 3 1, eerste lid, van de Huisvestingswet 20 14; Besluit:

Artikel 1

De categorie van woningzoekenden wier huisvesting bijzondere zorg van rijkswege behoeft als bedoeld in artikel 3 1, eerste lid, van de Huisvestingswet 20 14, zijn personen die:

- a. Vanaf 1 juni 2023 ten gevolge van de geweldsuitbarsting in Soedan naar Nederland zijn overgebracht of gekomen;
- b. niet zelf in hun huisvesting in Nederland kunnen voorzien en als gevolg daarvan verblijven in een door de Nederlandse overheid aangeboden voorziening voor tijdelijke huisvesting, niet zijnde een opvang als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdelen b en c, van de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers; en
- c. in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning op grond van artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 20 14.

Artikel 2

1. Deze regeling treedt in werking, met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.
2. Deze regeling vervalt twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

<sup>3</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling>

<sup>4</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/regelinggoedverhuurderschap/b1>

toen en nu om gaat zijn te overzien; de getallen met bijna uitsluitend toewijzen aan statushouders en nu aan 'vluchtelingen' uit Soedan. Deze aantallen zijn mijn inziens niet de echte oorzaak van de negatieve geluiden, maar dit komt mijn inziens vooral voort uit het steeds langer worden van wachttijden en het zien dat vele woningzoekenden via voorrang, bemiddeling en urgentie weten voor te dringen; de diverse schriftelijke vragen gesteld maken dit wel duidelijk.

Zeer opmerkelijk was de uitlating van het College van de gemeente Horst aan de Maas. Die het wetsartikel *art.12 lid 4 Huisvestingswet 2014*<sup>[5]</sup> bezigde om de volledige *huisvestingsverordening* buiten spel te zetten, dus feitelijk om de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad om te beslissen over de woningvoorraad en het toewijzen van woningen te ontnemen.

Als dit correct is, dan is het onbegrijpelijk dat de gemeente Utrecht praat over "*Statushouder krijgt voorrang in Utrecht: 'Onorthodox, maar het kan niet anders'*"

De uitspraak van de *Raad voor de mensenrechten* heeft slechts geoordeeld of er gediscrimineerd is op basis van ras. Zij hebben niet geoordeeld of het (tijdelijk) buitensluiten van alle andere woningzoekenden (uitgezonderd de zeer urgente gevallen) wel volgens de wet- en regelgeving mag.

---

<sup>5</sup> *Art.12 Huisvestingswet 2014:*

**Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning**

**§ 2. Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning**

Artikel 12

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. De gemeenteraad legt, indien hij toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, in de huisvestingsverordening de criteria vast volgens welke de woningzoekenden, bedoeld in dat lid, worden ingedeeld in urgentie categorieën.
3. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de *Wet maatschappelijke ondersteuning 2015* verlenen of ontvangen, behoren in ieder geval tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid.
4. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid legt hij in de huisvestingsverordening vast op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien.

Wat onze Minister doet is keurig volgens de spelregels.  
Ook heel begrijpelijk dat onze Minister met deze (eindige) regeling komt.  
Oog hebben voor de menselijkheid.

1<sup>ste</sup> suggestie

Het belangrijker dat onze Minister er werk van maakt, dat het eigenmatig toewijzen van reguliere woningen door corporaties wordt gecorrigeerd. Het eigenmatig toewijzen is fijn voor deze corporaties, maar absoluut niet fijn voor woningzoekenden. Het kan daarbij toch nooit de bedoeling zijn, dat de verhuurders eigenmatig toewijzen met het buitensluiten van een deel van alle woningzoekenden. Het kan en mag toch niet de bedoeling zijn, dat de schaarse woningen vallende onder spelregels van zowel *Europese dienstenrichtlijn* als *Huisvestingswet 2014* buiten deze spelregels om eigenmatig worden toegewezen.

2<sup>e</sup> suggestie

Zorg voor draagvlak door ieder eerlijk voor te lichten. Onze Minister doet dit via deze consultatie wel. Anderen mogen dit voorbeeld volgen.

3<sup>e</sup> suggestie

Voorkom de langdurige leegstand van voor wonen geschikte ruimten. Zeker als deze ruimten al de bestemming wonen hebben. Mogelijk is het goed de *Wet nationale leegstandverbod* in te voeren. Maakt de cirkel rond na invoeren van *Wet kraken en leegstand*; wet in 2009 beloofde *aanpakken kraken* (=gelukt) en *leegstand te bestrijden* (=mislukt); *114.000 leegstaande woningen in Nederland, helpt langdurig leeg*.

4<sup>e</sup> suggestie

Wees eerlijk over de woningen die daadwerkelijk worden toegewezen aan woningzoekenden, die keurig op hun beurt wachten. Het is misplaatst om iedereen te doen geloven, dat deze wachtenden voorrang krijgen omdat er nog andere wachtenden met kortere wachttijden woningzoekenden zijn.

5<sup>e</sup> suggestie

Laat het wel/niet behouden van wachttijd/inschrijftijd niet over aan verhuurders/corporaties. Zij passen de regels van uitschrijven nadat woningzoekenden nieuwe woningen hebben gekregen niet altijd toe.

Nu nog even niet-limitatief ingaan op de drie gestelde vragen die horen bij deze consultatie.

*Heeft u als uitvoerder opmerkingen bij deze ontwerperegeling?*

geen opmerkingen als uitvoerder, maar opmerkingen aan uitvoerders. Zie hiertoe bijdrage.

Wederom dank voor Uw tijd en Uw aandacht. Mogelijk dat U Uw voordeel kan doen met wat hier geschreven is. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

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

Bijlagen:

- 7- 20230731 internetconsultatie "regeling artikel 31 Huisvestingswet 2014 Soedan "
- 8- 20220713 NOS "Utrechtse sociale huurwoningen zes weken lang met voorrang naar statushouders"
- 9- 20220826 RTL Nieuws "Utrecht, en hebben nu een huis"
- 10- 20220713 RTL Nieuws "Statushouder krijgt voorrang in Utrecht: 'Onorthodox, maar het kan niet anders'"
- 11- 20220713 RTL Nieuws "Utrecht reserveert 6 weken lang merendeel sociale huurwoningen voor statushouders"
- 12- 20221212 College voor de Rechten van de Mens "Voorrang statushouders bij toewijzing Utrechtse sociale huurwoningen geen discriminatie"
- 13- 20221212 College voor de Rechten van de Mens "De gemeente Utrecht heeft met haar 'versnellingsactie toedeling corporatiewoningen aan statushouders' **niet gediscrimineerd op grond van ras.**" (oordeel 2022-145)
- 19- 20221019 Binnenlandse Zaken "Amersfoort volgt Utrecht bij woningtoewijzing statushouders"
- 20- 20230112 Nu Horst aan de Maas "Statushouders zo snel mogelijk naar huurwoningen in Horst aan de Maas"
- 21- 20230119 PvdAGroenlinks Peel en Maas "Voorrang voor statushouders is pijnlijk, maar wel nodig"
- 22-** 2021-2022 overzicht van de verschillende Woningnet-regio's in Nederland
- 23-** 20210525-20230507 overzicht Woningnet-regio Utrecht (toewijzingen per maand)  
%-lijst (buiten directe bemiddeling, voorrang, loting) van toewijzingen conform 'netste wachten op hun beurt'  
↳ 16,89% (2020), 18,53% (2021), 17,94% (2022), 15,44% (2023) → **18,42% (2020-2023) afkomstig lijst**
- 24-** 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."
- 26- 20201222 Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuisvesting) (zie pag.39-30, "Door de invoering ...")  
"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 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 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."  
→ volstrekt onduidelijk wat de redenen voor studenten is om met dit resultaat in te stemmen
- 35-** 20220505 huurderkoepel Arcade (reactie op **evaluatie jongerencontracten** door Companen en Rigo)  
"Een woning op basis van een jongerencontract is voor die doelgroep de enige optie. Wat ons raakt is dat **in de contracten zelf is opgenomen dat de jongere voor dit type contract kiest.**"
- 38- 20220705 Gemeente Utrecht (SV 2022-40) "Functioneren woonruimteverdeelsysteem"
- 46- 20220609 Gemeente Utrecht (SV 2022-88) "De kansen voor eenpersoonshuishoudens op Woningnet"
- 51- 20230607 Gemeente Utrecht (SV 2023-89) "In Amsterdam kregen slechts 23 niet-urgenten een woning, hoe zit dat in Utrecht"
- 56- 20230620 Gemeente Utrecht (SV 2023-128) "Opvragen gegevens woningverdeling 2.0" (exc.antwoorden)

- 57- 20230713 Gemeente Utrecht (raadsbrief) “*Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders*”
- 61- 20230729 Gemeente Utrecht (SV 2022-132) “*Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders*”
- 72- 20230729 Gemeente Utrecht (SV 2022-135) “*Statushouders eerst, Utrechters laatst*”
- 81- 20221018 Gemeente Utrecht (SV2022-163) “*Aanvullende vragen versnelde toewijzing statushouders*”
- 87- ↳ bijlage
- 92- 20230829 Gemeente Utrecht (raadsbrief) “*Uitkomst regionaal bestuursakkoord - afspraken over 1.500 tijdelijke woningen in regio Utrecht*”
- 94- 20220901 Gemeente Utrecht “**verslag** *commissie energie(transitie), duurzaamheid en wonen*” (agendapun 7) (vanaf pag.99)
- 105- 20220901 Gemeente Utrecht “**verslag** *commissie energie(transitie), duurzaamheid en wonen (vervolg)*”
- 116- 20221011 Gemeente Utrecht (SV 2022-170) “*Statushouders nemen ontslag na verkrijgen huurwoning*”
- 123- 20221201 Gemeente Utrecht (SV 2022-180) “*FD-artikel statushouders*”
  
- 128- 20230120 Gemeente Horst a/d Maas (RIB 23-014) “*Huisvesten statushouders*”
- 131- 20230xxx Gemeente Horst a/d Maas “*overzicht technische vragen fracties + antwoorden*”
- 139- 20230112 Gemeente Horst a/d Maas (vragen VVD) “*Vragen naar aanleiding van krantenartikel; “Alle huurwoningen naar statushouders”*”
- 140- 20230112 Gemeente Horst a/d Maas (vragen BVNL) “*Vragen spoeddebat BVNL Horst aan de Maas*”  
(mondelijke beantwoording tijdens raadsavond 17.1.2023)
- xxx- 20230117 Gemeente Horst a/d Maas (raadsavond) “*vragen en spreekrecht over aangelegenheden die niet op de agenda staan*”  
(link: <https://horstaandemaas.raadsinformatie.nl/vergadering/1050281>)(1:37:54-10) (geen verslag-wel video)
- 142- 20230407 Gemeente Horst a/d Maas (RIB 23-040) “*Huisvesting statushouders*”
  
- 145-** 20230507 Gemeente Utrecht (brief ondergetekende) “*Huisvestingsverordening 2023 | huisvesten kwetsbare Utrechters*”  
(behandeling onderwerpen tijdens Utrechtse raadsvergadering 11.5.2023)  
Sub-onderwerpen:
  - wettelijke kaders *huisvestingsverordening*,
  - afkomstig uit de parlementaire geschiedenis *Huisvestingswet* (pag.4 t/m 7 i.h.b. voetnoten 4+11).
  - politieke ontwikkelingen rond volkshuisvesting (pag.8 t/m 9).
  - geactualiseerd overzicht *Woningnet* (20200523-20230507).
  - diverse gedachten:
    - status herinschrijvingsverzoeken en gebruik 75%-regeling.
    - handelswijze sommige verhuurders met inschrijvingstijden *Woningnet*.
    - meer transparantie *Woningnet*-historie; toevoegen huurprijzen en energielabels.
    - voorrang verlenen buiten *Huisvestingswet 2014* om is riskant; nietig of vernietigbaarheid mogelijk.
  - experiment. Wanneer is iets nog een experiment?  
voorbeeld is het eigenmatig *labelen* van woningen voor *jongeren*;  
verhuurders gaan hiermee op de stoelen van de gemeenteraden zitten.
  - 100% tijdelijke verhuur door corporaties niet langer toestaan;  
*core-business* is verhuren. Huren met *vast huurcontract* moet norm zijn.  
maatschappelijke kerntaak is iets, dat corporaties hebben te dienen.
  - niet droomwereld maar werkelijkheid geschetst door Amsterdamse huurderskoepel *Arcade*.
  - voorkom wegvloeiën sociale samenhang in buurt/wijk.

## Modernisering WWSO

### In het kort

Deze regeling maakt het mogelijk dat ongeveer 100 Nederlanders uit Soedan sneller een huis kunnen vinden in Nederland. Deze mensen zijn door de Nederlandse overheid naar Nederland gehaald, omdat het te onveilig is in Soedan. Zij hebben hulp van het Rijk nodig en krijgen hiermee een mogelijkheid om gehuisvest te worden.

Er is sprake van een kortere consultatietermijn omdat bijzondere zorg voor huisvesting voor deze groep snelle inwerkingtreding van de regeling wenselijk maakt.

Startdatum consultatie	17-07-2023
Einddatum consultatie	31-07-2023
Status	Actief
Type consultatie	Ministeriële regeling
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Onderwerpen	<a href="#">Huren en verhuren</a>

### Relevante documenten

- Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr. tot aanwijzing van evacués uit Soedan met een Nederlandse verblijfsstatus als groep wier huisvesting bijzondere zorg van rijkswege behoeft 200 kB
- IAK Soedan 51 kB

### 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 consultatie 7 openbaar



NOS Nieuws • woensdag 13 juli 2022, 08:05 • Aangepast woensdag 13 juli 2022, 09:33

### **Utrechtse sociale huurwoningen zes weken lang met voorrang naar statushouders**

De gemeente Utrecht stelt vanaf 1 augustus de meeste vrijgekomen sociale huurwoningen zes weken lang uitsluitend beschikbaar voor vluchtelingen met een verblijfsvergunning die op een huis wachten. Op die manier wil het college de meeste van de 490 statushouders die in de wachtrij staan in één keer huisvesten. Het gaat alles bij elkaar om ongeveer 230 woningen.

Die groep van 490 maakt deel uit van de in totaal 7500 statushouders van wie het Rijk wil dat ze versneld worden opgevangen door gemeenten in het hele land. Utrecht is de eerste grote gemeente die gehoor geeft aan die oproep. Daarmee haalt de Domstad ook zijn eigen achterstand in bij het huisvesten van statushouders. Vorig jaar lukte het niet om het wettelijk verplichte aantal statushouders op te vangen vanwege een tekort aan woningen.

### **Uitzondering voor noodgevallen**

Normaal gesproken gaat 30 procent van de vrijgekomen corporatiewoningen naar bijzondere of kwetsbare groepen, zoals statushouders. De rest gaat naar reguliere woningzoekenden. Die maatregel wordt dus tijdelijk genegeerd, behalve voor uitzonderlijke gevallen waarvoor met spoed een woning wordt gezocht.

"Door de achterstand versneld in te lopen, kunnen we in september weer terug naar de gebruikelijke verdeling", zegt wethouder De Vries van Wonen. Hij maakte ook het voornemen bekend om de komende 2,5 jaar 2500 tijdelijke sociale huurwoningen extra te realiseren. Die blijven 10 tot 15 jaar staan. "Dit komt bovenop al bestaande plannen voor permanente sociale huurwoningen. Hiermee bieden we woningzoekenden meer perspectief", aldus De Vries.

Het plan is volgens hem om statushouders niet te clusteren, maar door de stad te verspreiden. "We denken dat dat de goede manier is. Dan hebben we het niet alleen over gezinnen, maar ook over alleenstaanden. We gaan er echt voor zorgen dat de juiste personen aan de juiste woningen worden gekoppeld,"

### **Asielzoekerscentra zitten bomvol**

Het aanmeldcentrum voor vluchtelingen in Ter Apel en de asielzoekerscentra in Nederland zitten overvol. 14.000 statushouders wachten in de opvang op huisvesting. De afgelopen maanden moesten asielzoekers in Ter Apel meerdere keren op stoelen de nacht doorbrengen omdat er te weinig plekken zijn.

*Dat er vluchtelingen op de grond en op stoelen moeten slapen, is een nationale crisis. Hoe kwam het zover? En wat zit erachter? NOSop3 legt het uit.*

### **Waarom het totale chaos is in Ter Apel**

De Utrechtse wethouder Streefland van Asiel en Integratie vindt dat statushouders, net als ieder ander die op zoek is naar een woning, de kans moeten krijgen op een eigen plek. "Dat we nu kiezen voor deze snelle en onorthodoxe ingreep, geeft aan hoe groot de asiel- en de wooncrisis zijn. We zullen richting een duurzame oplossing moeten gaan en niet iedere keer een gymzaal of de Jaarbeurs vrijmaken. We hebben geen keus en we zullen ook moeten, maar dat willen we ook."

De twee wethouders erkennen tegenover [de Volkskrant](#) dat andere woningzoekenden het een raar besluit kunnen vinden. Bij sommigen bestaat al het beeld dat "vluchtelingen onze woningen inpikken", zegt Streefland. Maar volgens haar voorkomt het besluit dat de sociale huurmarkt het hele jaar belast wordt door het huisvesten van statushouders.

[Utrecht doet veel](#) aan de opvang van asielzoekers. De gemeente heeft diverse (nood)opvanglocaties, waaronder een asielzoekerscentrum. Er is ook een opvanglocatie speciaal voor Oekraïense vluchtelingen. Daarnaast probeert de gemeente vluchtelingen zo snel mogelijk met buurtbewoners in contact te brengen om de integratie te bevorderen.

Bron: <https://nos.nl/artikel/2436483-utrechtse-sociale-huurwoningen-zes-weken-lang-met-voorrang-naar-statushouders>



## Utrecht, en hebben nu een huis

26 augustus 2022 13:30 Aangepast 26 augustus 2022 14:20



Bijna alle statushouders die Utrecht in opdracht van het Rijk moest huisvesten, hebben met voorrang versneld een woning gevonden. De gemeente besloot om zes weken lang vrijwel alle sociale huurwoningen die vrijkwamen te reserveren voor statushouders. Dit om de achterstand die bestond weg te werken.

Dat is sneller gelukt dan verwacht, laat wethouder Rachel Streefland (asiel en integratie) aan de gemeenteraad weten. Vrijkomende huurhuizen komen vanaf maandag weer grotendeels beschikbaar voor andere huurders.

### Voorkeurspositie niet meer nodig

Al in de eerste drie weken vonden 279 vluchtelingen met een verblijfsvergunning een huis. Samen gaat het om 148 woningen. De komende weken krijgen ook de andere mensen op de wachtlijst een eigen huis, verwacht de gemeente Utrecht. Daarom is de voorkeurspositie niet meer nodig.

Het gemeentebestuur wilde binnen zes weken 490 statushouders (de opdracht die het Rijk het stadsbestuur had gesteld) een woning aanbieden. "Wij zijn heel blij dat we zo snel zoveel statushouders kunnen huisvesten. Samen met het COA, de woningcorporaties en VluchtelingenWerk hebben we ons enorm ingespannen om dit voor elkaar te krijgen. Hierdoor komen eerder dan verwacht weer woningen beschikbaar voor alle woningzoekenden", laat de wethouder weten.

Het doel van de maatregel was om asielzoekerscentra en opvanglocaties zoals Ter Apel te ontlasten. Die zitten onder meer overvol omdat statushouders door de krappe woningmarkt niet kunnen doorstromen naar een eigen huis. Andere gemeenten in Nederland hebben interesse getoond in de Utrechtse aanpak, aldus de gemeente. "De keten stokte", zei Streefland.

Dat komt niet omdat er veel meer mensen naar Nederland komen dan anders, zegt ze. "In andere jaren kwamen er soms veel meer mensen. Dit is ook niet echt een asielprobleem. Eerder een probleem van het tekort aan woningen."

### Normaal 30 procent

Utrecht kondigde half juli aan dat vrijwel alle vrijkomende sociale huurwoningen voor een periode van zes weken naar hen zouden gaan. De 'noodgreep' leverde lof op, maar onder andere woningzoekenden ook weerstand. Woningcorporaties hebben jarenlange wachtlijsten en mensen voelden zich benadeeld.

Vrijkomende woningen gaan normaliter voor 70 procent naar reguliere woningzoekenden en voor 30 procent naar bijzondere en kwetsbare doelgroepen, onder wie statushouders.

### 'Iedereen verdient dak boven z'n hoofd'

In ruil voor het wegwerken van de achterstand wil Utrecht versneld tijdelijke woningen realiseren. "Wij willen op korte termijn een bestuursakkoord sluiten met onder meer het Rijk, regiogemeenten en woningcorporaties om versneld tijdelijke woningen bouwen, die 10 tot 15 jaar blijven staan. Iedereen verdient een dak boven z'n hoofd", zegt wethouder Dennis de Vries (wonen).

Bron: <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5329262/statushouders-utrecht-sociale-huur-voorkeurspositie>

## Statushouder krijgt voorrang in Utrecht: 'Onorthodox, maar het kan niet anders'

13 juli 2022 16:30 Aangepast 13 juli 2022 18:31



Een 'onorthodoxe maatregel', noemt de Woonbond het besluit dat zes weken lang (bijna) alle Utrechtse sociale huurwoningen naar statushouders gaan. Dat mensen die al jaren op de wachtlijst staan even moeten wachten, begrijpt de bond wel. "Er zijn gewoon veel te weinig sociale huurwoningen, dat is het echte probleem."

De Volkskrant [meldde vanochtend](#) dat de gemeente Utrecht de komende zes weken uitsluitend sociale huurwoningen aanbiedt aan vluchtelingen met een verblijfsvergunning. Met die 'opmerkelijke inhaalslag' wil Utrecht bijdragen aan een oplossing voor de asielcrisis, schreef de krant.

### Alleen zeer schrijnende gevallen

De hoop is dat zo'n 490 statushouders op deze manier in 230 huizen terechtkomen. Wie al jaren op een wachtlijst staat, moet iets langer wachten. Wel blijven er de komende weken huizen beschikbaar voor 'zeer schrijnende gevallen' die geen statushouder zijn, bijvoorbeeld in het geval van huiselijk geweld.

Of er ook daadwerkelijk 490 statushouders geplaatst kunnen worden, is nog de vraag, zegt Marije Eleveld, bestuurder van woningcorporatie Bo-ex, die namens de Utrechtse woningcorporaties het woord voert. Het hangt er immers vanaf hoeveel mensen in de komende zes weken verhuizen.

### Elf jaar wachten op sociale huurwoning

Er zijn in Utrecht zo'n 46.500 corporatiewoningen, telde de gemeente vorig jaar. De wachttijd voor zo'n huurwoning is gemiddeld elf jaar.

De gemeente belooft in de komende twee jaar versneld 2500 tijdelijke woningen te bouwen die zeker tien jaar kunnen blijven staan. De eerste ruim 450 woningen verschijnen volgende zomer in de Utrechtse buurt Hoograven.

### 'We moeten inhaalslag maken'

In principe zijn alle woningen die vrijkomen voor statushouders bestemd. Dat zorgt voor frictie, bevestigt Eleveld na vragen van RTL Nieuws. "Wij hebben hier dagelijks mensen voor de deur staan die ook graag een woning willen, bijvoorbeeld stellen die nu nog bij hun ouders wonen", legt zij uit. "Maar we moeten nu even een inhaalslag maken, na deze zes weken wordt het weer als vanouds."

Een woordvoerder van de Woonbond, die opkomt voor huurders in Nederland, noemt het logisch dat er ruimte wordt gemaakt voor statushouders. Gemeenten zijn hiertoe zelfs verplicht. "Hoe ze dat doen is een lokale afweging", zegt de woordvoerder, die de plannen van Utrecht wel 'onorthodox' noemt.

Door het besluit staan groepen op de huurmarkt nu tegenover elkaar, zegt de woordvoerder nog. "Dat was niet nodig geweest als de sociale huursector op peil was gebleven."

### 14.000 wachtende asielzoekers met verblijfsvergunning

Landelijk wachten 14.000 asielzoekers met een verblijfsvergunning (statushouders) in een asielzoekerscentrum (azc), terwijl er in die asielzoekerscentra in totaal plek is voor zo'n 40.000 mensen.

De huidige asielcrisis is voor een groot deel verstoord geraakt doordat mensen niet door kunnen stromen naar een woning. Het kabinet heeft gemeenten gevraagd om versneld 7500 statushouders te huisvesten.

### Vluchtelingenwerk is blij

VluchtelingenWerk Nederland is blij met de stap. "De gemeente Utrecht neemt verantwoordelijkheid bij de huisvesting van erkende vluchtelingen. De situatie in Ter Apel en in de crisisnoodopvang vraagt om stevige maatregelen."

"Het kan elk moment zover zijn dat vluchtelingen op straat belanden omdat er geen bed meer over is. Al maanden leven duizenden vluchtelingen in tenten, sporthallen en evenementenhallen waar de meest basale behoeften niet vanzelfsprekend zijn", stelt de organisatie.

Bron: <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5320901/woningcooperaties-utrecht-statushouders-huurwoningen>

**RTLnieuws**

## Utrecht reserveert 6 weken lang merendeel sociale huurwoningen voor statushouders

13 juli 2022 07:28 Aangepast 13 juli 2022 07:36



De meeste sociale huurwoningen die vanaf 1 augustus vrijkomen in de gemeente Utrecht worden gereserveerd voor vluchtelingen met een verblijfsvergunning die wachten op een huis. Daarnaast wil Utrecht binnen 2,5 jaar versneld 2500 tijdelijke sociale huurwoningen realiseren.

De gemeente Utrecht wil de statushouders tijdelijk voorrang geven bij het verstrekken van een woning om de achterstanden in te lopen. Alleen voor woningzoekenden met 'hoge nood' zijn in deze periode van zes weken ook woningen beschikbaar, [schrijft de Volkskrant](#).

### Ter Apel ontlasten

Utrecht wil dit jaar nog 490 statushouders aan een huis helpen. Hiermee hoopt de stad het overvolle opvangcentrum in Ter Apel te ontlasten.

RTL Nieuws kreeg een uniek inkijkje bij het grootste asielzoekerscentrum van Nederland. Hoe onhoudbaar de situatie is, laat deze video zien:

Bijna dagelijks horen we dat er mensen op stoelen moeten slapen. RTL Nieuws kreeg een uniek inkijkje bij het asielzoekerscentrum.

Naast het voorrang geven aan statushouders, wil Utrecht binnen 2,5 jaar versneld 2500 tijdelijke sociale huurwoningen realiseren. Het gaat om huizen die tien tot vijftien jaar blijven staan. De eerste 450 huizen moeten er volgende zomer al komen.

"Het Rijk heeft een beroep gedaan op gemeenten om 7500 statushouders in 2022 versneld te huisvesten, onder wie 490 in de gemeente Utrecht" zegt wethouder Dennis de Vries van Wonen.

### 'Impact op alle woningzoekenden'

In normale omstandigheden gaat zo'n 70 procent van de vrijkomende woningen naar reguliere woningzoekenden en 30 procent gaat naar bijzondere of kwetsbare doelgroepen, waaronder statushouders. Utrecht wijkt hier dus vanaf augustus tijdelijk van af.

"Dit heeft impact op alle woningzoekenden. Ze zijn ons allen even lief. Door de achterstand versneld in te lopen, kunnen we in september weer terug naar de gebruikelijke verdeling", meldt de wethouder.

De wethouder wil het aantal beschikbare woningen 'structureel verhogen door versneld tijdelijke woningen te realiseren'. Hiermee wil hij het woningtekort wegwerken. Het gaat om duizend huizen in 2023 en de rest een jaar later. Dit aantal komt bovenop al bestaande plannen voor permanente sociale huurwoningen.

### Past binnen beleid

De Utrechtse plannen passen in het beleid van minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting). Hij wil dat op plekken met een woningtekort snel flexwoningen gebouwd kunnen worden. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) waarschuwde gisteren dat zijn verwachtingen te rooskleurig zijn.

Bron: <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5320807/utrecht-statushouders-sociale-huurwoningen-reserveren-augustus>



## **Voorrang statushouders bij toewijzing Utrechtse sociale huurwoningen geen discriminatie**

Nieuwsbericht | 12-12-2022 | 12:00

Het tijdelijk voorrang verlenen aan statushouders bij de toewijzing van sociale huurwoningen door de gemeente Utrecht is toelaatbaar. Dat is het **oordeel** van het College voor de Rechten van de Mens nadat de gemeente het College had verzocht de tijdelijke versnellingsprocedure aan de gelijkebehandelingswetgeving te toetsen. De gemeente had dit zogenoemde 'oordeel eigen handelen' aangevraagd na berichten van mensen die de procedure oneerlijk en discriminerend vonden.

### **Wettelijke en mensenrechtelijke taak**

De overheid is verplicht om ervoor te zorgen dat vluchtelingen die naar Nederland komen op een veilige en gezonde manier worden opgevangen. Zij verblijven dan in verschillende opvanglocaties, waaronder asielzoekerscentra. De mensenrechtelijke verplichting om dit voor asielzoekers mogelijk te maken is een gedeelde verantwoordelijkheid van de centrale overheid, provincies, veiligheidsregio's en gemeenten. Nadat het verzoek tot asiel is behandeld en ingewilligd, en asielzoekers een verblijfsvergunning hebben ontvangen (zogenoemde 'statushouders'), is het de bedoeling dat zij doorstromen naar een reguliere woning. Elke gemeente is op grond van de Huisvestingswet verplicht jaarlijks een aantal statushouders te huisvesten.

### **Doordat statushouders niet kunnen doorstromen verblijven ze soms in opvang die onder de maat is**

Op het moment verblijven statushouders echter veel te lang in asielzoekerscentra en andere vormen van (nood)opvang. Doordat statushouders niet kunnen doorstromen verblijven ze soms in opvang die onder de maat is.

De gemeente Utrecht had voor 2022 de taakstelling om 650 statushouders huisvesten. Als gevolg van de crisis in de asielketen drong de rijksoverheid in de zomer bij de gemeentes aan haast te maken met de huisvesting. De gemeente Utrecht riep daarom in augustus een zogeheten versnellingsprocedure in het leven om enerzijds aan de oproep gehoor te geven en anderzijds vanuit de wens vanuit mensenrechtelijk oogpunt een bijdrage te leveren aan een verlichting van de crisis.

### **Oneerlijke procedure**

"Ik vind het discriminerend dat asielzoekers voorrang krijgen in de gemeente Utrecht bij het huren van sociale huurwoningen en Nederlanders jaren moeten wachten." Deze en andere meldingen van dezelfde strekking kregen het College en antidiscriminatiebureau Artikel 1 Midden Nederland binnen nadat de Gemeente Utrecht de versnellingsprocedure was gestart. Deze procedure hield in dat vanaf augustus 2022 de gemeente Utrecht voor een periode van zes weken vrijkomende sociale huurwoningen toewees aan statushouders. Over de vraag of deze versnellingsactie inderdaad discriminerend was, vroeg de Gemeente Utrecht het College om een oordeel.

### **Indirect onderscheid**

Omdat door de versnellingsactie de ene groep mensen, overwegend van niet-Nederlandse afkomst, voorrang krijgt op de andere groep met hoogstwaarschijnlijk voornamelijk een Nederlandse afkomst oordeelt het College dat sprake is van een indirect onderscheid op grond van ras.

### **In sommige gevallen is onderscheid toegestaan; als er sprake is van een legitiem doel als de maatregelen passend en noodzakelijk zijn**

In sommige gevallen is zulk onderscheid toegestaan, namelijk wanneer er sprake is van een legitiem doel voor het onderscheid en wanneer de maatregelen passend en noodzakelijk zijn. Het doel is dan belangrijk genoeg om het onderscheid wel te mogen maken. En de maatregelen hebben in hoge mate bijgedragen aan het behalen van het doel.

Het doel van de gemeente was om haar wettelijke taak versneld uit te voeren om achterstand in te lopen en zo een bijdrage te leveren aan de verlichting van de crisis in de asielketen. Het College vindt dit een legitiem doel, gelet op de opvangomstandigheden.

De versnellingsactie is daarnaast een passend middel om het doel te bereiken, omdat de voorrang betekende dat statushouders in korte tijd konden worden gehuisvest. De maatregel is bovendien zorgvuldig tot stand gekomen: de gemeente heeft rekening gehouden met het aantal nog te huisvesten statushouders en de verwachte vrijkomende woningen. Zo snel het doel bereikt was, heeft de gemeente de maatregel beëindigd.

### **Aandacht voor noodgevallen**

De gemeente heeft ook aannemelijk gemaakt dat de actie noodzakelijk was. Er waren geen alternatieven, gelet op de crisissituatie.

### **Mensen in een noodsituatie maakten alsnog aanspraak op een woning tijdens de versnellingsactie**

Bovendien heeft de gemeente rekening gehouden met de belangen van andere woningzoekenden. Mensen in een noodsituatie maakten alsnog aanspraak op een woning tijdens de versnellingsactie. Er is ook rekening gehouden met mensen op de wachtlijst met een 'urgentieverklaring'. Als laatste zet de gemeente zich in om de komende jaren extra tijdelijke huurwoningen te realiseren en zo het woningaanbod voor iedereen te vergroten.

### **Wel onderscheid, geen discriminatie**

Alles bijeengenomen vindt het College dat het gemaakte onderscheid daarom passend en noodzakelijk is om het legitieme doel te bereiken. De gemeente heeft dan ook met de versnellingsactie niet gediscrimineerd.

### **Hoe zit het met het recht op huisvesting?**

Het College onderstreept dat het oordeel dat de gemeente Utrecht voorrang mocht geven aan statushouders, niet betekent dat de gemeente ten opzichte van andere mensen geen verplichtingen heeft om voor adequate huisvesting te zorgen. Het recht op behoorlijke huisvesting is een fundamenteel mensenrecht voor iedereen. Dus zowel voor de huidige inwoners van Nederland als voor statushouders. Weten waar je elke nacht slaapt, dat jij, je familie en bezittingen veilig zijn en het hebben van een plek waar je alleen kan zijn, zijn cruciale voorwaarden om in waardigheid te kunnen leven.

Het recht op huisvesting betekent niet dat iedereen een huissleutel kan ophalen bij de overheid. Wel betekent het dat de overheid actief stappen moet nemen om te zorgen voor een situatie waar voldoende woningen beschikbaar zijn, van voldoende kwaliteit en betaalbaar. De gemeente Utrecht moest dus zorgen voor de huisvesting voor statushouders. Omdat de gemeente tegelijkertijd bezig is met de bouw van tijdelijke woningen om het huisvestingsprobleem te verlichten, werkt ze ook aan een oplossing voor de huidige wachtenden.

De overheid is verantwoordelijk voor voldoende, betaalbare, kwalitatief goede en passende huisvesting, met speciale aandacht voor mensen in de meest kwetsbare situaties. Het College benadrukt het belang van een mensenrechtelijke benadering van problemen bij huisvesting. De mensenrechtelijke benadering draagt, onder andere, bij aan een betere analyse van de problemen, en de effecten die het beleid heeft op de huisvesting van met name, kwetsbare groepen.

Bron: <https://www.mensenrechten.nl/actueel/nieuws/2022/12/12/voorrang-statushouders-bij-toewijzing-utrechtse-sociale-huurwoningen>



### **De gemeente Utrecht heeft met haar 'versnellingsactie toedeling corporatiewoningen aan statushouders' niet gediscrimineerd op grond van ras.**

#### **Oordeelnummer 2022-145**

Datum: 07-12-2022

Trefwoord: Sleutelzaak Oordeel eigen handelen Indirect onderscheid Objectieve rechtvaardiging

Discriminatiegrond: Ras

Terrein: Sociale bescherming

#### **Situatie**

De gemeente Utrecht heeft op 5 juli 2022 het besluit genomen om vanaf 1 augustus 2022 gedurende zes weken statushouders voorrang te geven op vrijkomende huurwoningen in de sociale sector. Hierdoor moeten andere woningzoekenden die op de wachtlijst staan voor zo een woning langer wachten. Het besluit leidt tot klachten en meldingen bij de gemeente, maar ook bij Artikel 1 Midden

Nederland en het College voor de Rechten van de Mens. De klagers vinden dat het besluit hen discrimineert op grond van afkomst.

De gemeente wil de klachten serieus nemen en heeft daarom besloten het College te vragen of zij met de 'versnellingsactie toedeling corporatiewoningen aan statushouders' (hierna: de versnellingsactie) in strijd met de gelijkebehandelingswetgeving heeft gehandeld.

De gemeente vindt zelf dat daar geen sprake van is: de versnellingsactie gold ten opzichte van (vrijwel) alle andere woningzoekenden, ongeacht hun afkomst. Als het College oordeelt dat wel sprake is van onderscheid, dan vindt de gemeente dat zij daarvoor goede redenen had:

- De gemeente heeft de wettelijke taak om statushouders te huisvesten en moest daarin een achterstand inlopen.
- De rijksoverheid heeft de gemeenten opgedragen versneld tot huisvesting van statushouders over te gaan vanwege de crisis in de asielketen.
- De gemeente ziet zichzelf als Mensenrechtenstad en wil een bijdrage leveren aan de verlichting van de crisis.

Bovendien heeft de gemeente de versnellingsactie gecombineerd met maatregelen die de woningvoorraad op de middellange termijn zal vergroten. Dit maakt dat de impact van de versnellingsactie op de overige woningzoekenden beperkt is geweest.

### **Beoordeling**

#### **Kan het College het verzoek beoordelen?**

Organisaties kunnen het College vragen hun handelen te toetsen. De gemeente wil weten of haar versnellingsactie toelaatbaar is. De maatregel betreft sociale huisvesting en maakt mogelijk onderscheid op grond van afkomst. Deze rechtsvraag valt binnen de reikwijdte van de Algemene wet gelijke behandeling (AWGB) en het College kan er dus een oordeel over uitspreken.

#### **Is er sprake van onderscheid?**

Het begrip 'onderscheid op grond van ras' in de AWGB omvat onder andere onderscheid op grond van afkomst. Het College overweegt dat de versnellingsactie inhoudt dat statushouders voorrang krijgen. Statushouders zullen vooral van niet-Nederlandse afkomst zijn.

Niet-statushouders kunnen zowel van Nederlandse als niet-Nederlandse afkomst zijn, maar in de praktijk valt het niet uit te sluiten dat vooral mensen van Nederlandse afkomst zullen worden benadeeld door de maatregel. Het College komt dan ook tot de conclusie dat sprake is van indirect onderscheid op grond van ras.

#### **Is het onderscheid verboden?**

Indirect onderscheid is niet verboden als er sprake is van een objectieve rechtvaardiging. Een objectieve rechtvaardiging houdt in dat er sprake is van een legitiem doel voor het gemaakte onderscheid, en dat het middel dat is gebruikt om dat doel te bereiken passend en noodzakelijk is.

Het College oordeelt dat van zo een objectieve rechtvaardiging sprake is. De gemeente heeft met de versnellingsactie tot doel zijn wettelijke taak uit te voeren en een bijdrage te leveren aan de verlichting van de asielcrisis. Dat is legitiem.

De versnellingsactie is ook passend. De gemeente heeft de maatregel zorgvuldig opgesteld en rekening gehouden met het aantal te huisvesten statushouders en de verwachte vrijkomende woningen. De statushouders konden hierdoor snel worden gehuisvest, en zo snel het doel bereikt was, heeft de gemeente de maatregel beëindigd.

Als laatste is de voorrangregel noodzakelijk. Er waren voor de gemeente, gelet op de urgentie vanwege de crisis in de asielketen, geen alternatieven waarmee snel in de huisvesting van de statushouders kon worden voorzien. Bovendien heeft de gemeente zich actief ingespannen om andere woningzoekenden tegemoet te komen. Zo bleven noodplaatsingen in de betrokken periode mogelijk en werden urgentieverklaringen, als zij door de gemeente waren afgegeven, automatisch verlengd. Mensen met urgentieverklaringen die niet door de gemeente waren afgegeven, werden gewezen op de mogelijkheid om verlenging aan te vragen. Als laatste heeft de gemeente zich tot doel gesteld in de periode 2022-2025 tijdelijke huurwoningen te realiseren om zo het woningaanbod in de sociale sector te vergroten en heeft zij daartoe ook concrete stappen gezet. Alles bijeengenomen, concludeert het College daarom het door de gemeente ingezette middel noodzakelijk en evenredig is. Dit betekent dat het gemaakte onderscheid niet verboden is.

#### **Oordeel**

Gemeente Utrecht heeft met haar versnellingsactie toedeling corporatiewoningen aan statushouders geen verboden onderscheid gemaakt op grond van ras.

---

#### **Oordeel**

**2022-145 Datum: 7 december 2022**

Dossiernummer: 2022-0459

Oordeel in de zaak van de

Gemeente Utrecht,

gevestigd te Utrecht, verzoekster

Oordeel omtrent eigen handelen

### **1 Verzoek**

Verzoekster vraagt het College te beoordelen of zij met de 'versnellingsactie toedeling corporatiewoningen aan statushouders' verboden onderscheid maakt op grond van ras bij de sociale bescherming.

### **2 Verloop van de procedure**

2.1 Het College heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- verzoekschrift van 14 september 2022, ontvangen op dezelfde dag;
- pleitnotitie van 31 oktober 2022, overgelegd bij de behandeling van de zaak ter zitting.

2.2 Het College heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 november 2022. Verzoekster is verschenen. Verzoekster werd vertegenwoordigd door [...], strategisch juridisch adviseur sociaal domein, [...], projectleider versnellingsacties, [...], adviseur asiel & integratie en [...], adviseur wonen. Zij werden vergezeld door [...] en [...]. Op uitnodiging van het College heeft daarnaast Art.1 Midden Nederland de zitting bijgewoond, vertegenwoordigd door [...] en [...].

### **3 Feiten**

3.1 Verzoekster is als gemeente op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 verplicht om in de huisvesting te voorzien van personen die een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd hebben gekregen (hierna: statushouders). Daartoe heeft verzoekster prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties die inhouden dat deze 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar stellen aan 'bijzondere doelgroepen'. Tot die doelgroepen behoren statushouders, maar ook personen met een (andere) urgentieverklaring, uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, kwetsbare jongvolwassenen en plaatsingen in het kader van Citydeal.

3.2 Voor 2022 geldt voor verzoekster de door de rijksoverheid opgelegde taakstelling om 650 statushouders te huisvesten.

3.3 Op 5 juli 2022 heeft het College van burgemeester en wethouders (hierna: college van B&W) van verzoekster het besluit genomen om gedurende een periode van zes weken statushouders voorrang te geven op vrijwel alle vrijkomende sociale corporatiewoningen. Dit betrof een voorrang op zowel reguliere woningzoekenden als de andere bijzondere doelgroepen, met uitzondering van personen die zich in een noodsituatie bevonden. Hiermee beoogde verzoekster om alle statushouders die verzoekster op basis van de taakstelling in 2022 nog moest huisvesten versneld van een woning te voorzien. Het ging om 424 personen.

3.4 In datzelfde besluit heeft het college van B&W een taskforce 'Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte' de opdracht gegeven om in 2023 1.000 tijdelijke huurwoningen te realiseren, en in zowel 2024 als 2025 1.000 tot 1.500 tijdelijke huurwoningen.

3.5 Het besluit trad op 1 augustus 2022 in werking en is op 29 augustus, eerder dan gepland, beëindigd omdat de doelstellingen waren behaald.

3.6 Ten tijde van het besluit gold dat een reguliere woningzoekende gemiddeld 11 jaar op een sociale huurwoning moest wachten.

### **4 Standpunt verzoekster**

Verzoekster vraagt het College te beoordelen of zij met het besluit van 5 juli 2022 in strijd met de Algemene wet gelijke behandeling heeft gehandeld. Zij is tot het verzoek overgegaan omdat zij enerzijds een voorbeeldfunctie wil vervullen richting andere gemeenten die eenzelfde actie overwegen. Anderzijds heeft het besluit tot reacties geleid uit de samenleving, waaronder meldingen bij Art.1 Midden Nederland en het College voor de Rechten van de Mens, dat sprake zou zijn van discriminatie op grond van afkomst.

Verzoekster voert aan dat het besluit geen onderscheid maakt, omdat de voorrang van statushouders gold ten opzichte van alle woningzoekenden, ongeacht hun afkomst. Voor zover het College echter anders oordeelt, dan is het gemaakte onderscheid gerechtvaardigd om drie redenen:

1. Verzoekster moest de achterstand die het had bij het huisvesten van statushouders - een wettelijke taak - inlopen. De achterstand was het gevolg van een versnellingsactie van de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) bij het behandelen van asielaanvragen.
2. Vanuit de rijksoverheid waren de gemeenten, waaronder verzoekster, opgedragen versneld tot huisvesting van statushouders over te gaan.
3. Verzoekster ziet zichzelf als Mensenrechtenstad en wilde ook vanuit dat perspectief een bijdrage leveren aan het verlichten van de druk op de asielketen gelet op de zich daar afspelende crisissituatie. Daarnaast heeft verzoekster de versnellingsactie beperkt in de tijd en gecombineerd met maatregelen die de woningvoorraad voor de middellange termijn zal vergroten, waardoor de impact op de (wachttijd van de) overige woningzoekenden beperkt is.

## 5 Beoordeling

### *Is verzoekster ontvankelijk in het verzoek?*

5.1 Een organisatie die wil weten of zijn of haar handelen voldoet aan de Algemene wet gelijke behandeling (AWGB) kan bij het College een verzoek om een oordeel indienen. (artikel 10, tweede lid, onder b, van de Wet College voor de Rechten van de Mens (WCRM)). Verzoekster heeft het besluit van het college van B&W om gedurende een periode van zes weken voorrang te verlenen aan statushouders bij de huisvesting ter beoordeling aan het College voorgelegd (hierna: versnellingsactie). Op basis van de genoemde bepaling in het WCRM kan het College dit verzoek toetsen.

5.2 Artikel 7a, eerste lid, AWGB verbiedt het maken van onderscheid op grond van ras bij sociale bescherming. Handelingen op het terrein van sociale huisvesting vallen binnen het begrip 'sociale bescherming' (Kamerstukken II 2002/03, 28 770, nr. 3, p. 2 en 15). Verzoekster heeft met de versnellingsactie aan een bepaalde groep voorrang gegeven om te worden gehuisvest in een sociale huurwoning. Het gaat hier dan ook om handelen van verzoekster dat onder de reikwijdte van sociale bescherming valt in de zin van artikel 7a AWGB. Het College zal hierna beoordelen of dit handelen onderscheid maakt op grond van ras, en zo ja, of er sprake is van een wettelijke uitzondering of rechtvaardiging voor dat onderscheid.

### *Is er sprake van onderscheid op grond van ras?*

5.3 Het College stelt voorop dat het begrip ras in de AWGB overeenkomstig het Internationaal Verdrag inzake de uitbanning van alle vormen van rassendiscriminatie ruim moet worden uitgelegd. Het begrip omvat tevens huidskleur, afkomst en nationale of etnische afstamming (zie ook: Kamerstukken II 1990/91, 22 014, nr. 3, p. 13).

5.4 Onder onderscheid wordt zowel direct als indirect onderscheid verstaan. Er is sprake van direct onderscheid op grond van ras als een persoon op grond van ras op een andere wijze wordt behandeld dan een ander in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld. Er is sprake van indirect onderscheid op grond van ras als een ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelwijze personen met een bepaald ras in vergelijking met andere personen bijzonder treft (artikel 1, eerste lid, AWGB).

5.5 Het College stelt vast dat de versnellingsactie inhield dat gedurende zes weken voorrang werd verleend aan statushouders bij de sociale huisvesting. Niet-statushouders kwamen, behoudens in noodgevallen, niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het College overweegt dat statushouders vrijwel uitsluitend personen zijn met een niet-Nederlandse afkomst. Niet-statushouders kunnen van zowel Nederlandse als niet-Nederlandse afkomst zijn. Het College is daarom van oordeel dat geen sprake is van direct onderscheid, omdat het al dan niet zijn van statushouder niet direct gelinkt is met afkomst.

5.6 Verzoekster heeft geen gegevens over de afkomst van de woningzoekenden die ingeschreven staan voor een sociale huurwoning in haar gemeente. Gelet echter op de bevolkingssamenstelling van Nederland acht het College het wel aannemelijk dat de versnellingsactie in de praktijk overwegend ten nadele werkte van personen met een Nederlandse afkomst. Het College oordeelt dan ook dat wel sprake is van indirect onderscheid op grond van ras (zie ook College voor de Rechten van de Mens 6 juni 2017, 2017-67, onder 4.3 en HR 13 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6191).

### *Is er een rechtvaardiging voor het onderscheid?*

5.7 Indirect onderscheid is niet verboden als het objectief gerechtvaardigd is (artikel 2, eerste lid, AWGB). Of sprake is van een objectieve rechtvaardiging moet worden nagegaan aan de hand van een beoordeling van het doel van het onderscheid en het middel dat ter bereiking van dit doel is ingezet.

5.8 Het doel dat wordt beoogd dient legitiem te zijn, en het middel dat wordt gehanteerd passend en noodzakelijk. Een doel is legitiem als het een zwaarwegend belang betreft en er geen discriminerend oogmerk aan ten grondslag ligt. Een middel is passend als het geschikt is om het beoogde doel te bereiken. Het is noodzakelijk als hetzelfde doel niet kan worden bereikt met een ander middel dat minder onderscheid makend is en het middel in evenredige verhouding staat tot het doel. Als aan deze voorwaarden is voldaan, levert onderscheid geen strijd op met de gelijkebehandelingswetgeving.

### *Is het doel van het onderscheid legitiem?*

5.9 Verzoekster heeft, samengevat, aangevoerd dat het doel van de versnellingsactie was ingegeven uit enerzijds de taakstelling en anderzijds de wil om statushouders versneld te huisvesten om zo een bijdrage te leveren aan de verlichting van de crisissituatie in de asielketen. Het College oordeelt dat het tweeledige doel legitiem is. Het doel heeft geen discriminerend oogmerk en het dient zonder meer een zwaarwegend belang, gelet op de woonsituatie van statushouders, hun gemarginaliseerde positie in Nederland en de ondervonden belemmeringen in het verkrijgen van huisvesting (vergelijk EHRM 24 mei 2022, ECLI:CE:ECHR:2022:0524DEC001983921 (L. F. tegen Verenigd Koninkrijk), r.o. 44). In dat verband wijst het College op het feit dat statushouders tot aan hun reguliere huisvesting noodgedwongen in asielzoekerscentra en andere vormen van opvang verblijven. Deze centra zijn overvol en het verblijf daarin belemmert hun integratie in Nederland. Voor statushouders die in (crisis)noodopvang verblijven geldt dat de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag onlangs



heeft geoordeeld dat deze vormen van opvang niet voldoen aan de minimumnormen voor menswaardige opvang (rechtbank Den Haag 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:10210). Het versneld plaatsen van statushouders in reguliere woonruimte kan hen zowel uit deze vormen van opvang halen als ruimte creëren in de asielketen zodat asielzoekers door kunnen stromen naar (onder andere) reguliere asielzoekerscentra.

*Is het middel passend?*

5.10 Verzoekster stelt dat de versnellingsactie een passend middel is om dit doel te behalen. Bij het ontwerp van de maatregel is verzoekster uitgegaan van zowel de door de rijksoverheid gestelde termijn voor de versnelling in de huisvesting (zie de bijlage bij Kamerstukken II 2021/22, 19 637, nr. 2911) als de beschikbare woningvoorraad. De actie heeft ertoe geleid dat op korte termijn de taakstelling voor 2022 is behaald.

5.11 Het College overweegt dat de versnellingsactie, waarmee (vrijwel) alle vrijkomende woningen worden toegekend aan statushouders, logischerwijs bijdraagt aan het beoogde doel. Uit de jurisprudentie volgt daarnaast dat een passend middel het doel op systematische en coherente wijze moet nastreven (Hof van Justitie van de Europese Unie 21 juli 2011, C-159/10 en C-160/10 ECLI:EU:C:2011:508 (Fuchs en Köhler tegen Landen Hessen), r.o. 85). Het College stelt op basis van de overgelegde stukken vast dat verzoekster zorgvuldig te werk is gegaan door de duur en omvang van de maatregel te relateren aan het aantal te plaatsen statushouders en de verwachte vrijkomende woningvoorraad. Verzoekster heeft bovendien de maatregel niet langer laten duren dan nodig om het doel te bereiken. Samengenomen leidt dit tot de conclusie dat het middel passend moet worden geacht.

*Is het middel noodzakelijk?*

5.12 Over de noodzakelijkheid voert verzoekster aan dat er geen alternatieven waren voor de versnellingsactie. Indien gekozen zou zijn om binnen de 30% van vrijkomende woningen die voor bijzondere doelgroepen zijn gereserveerd actiever op zoek te gaan naar woningen voor statushouders, zou dit voor een langere periode druk creëren op de overige kwetsbare groepen en bovendien niet voldoende zijn om op korte termijn bij te dragen aan de verlichting van de asielketen. 'Niets doen' was eveneens, gelet op de wettelijke taakstelling en overbelasting van de asielketen, geen optie. Als laatste waren er zowel vanuit feitelijk als vanuit juridisch oogpunt geen andere opvangalternatieven, zoals opvang in asielzoekerscentra of ander tijdelijk onderkomen. Verzoekster acht daarnaast dat zij voldoende rekening heeft gehouden met de belangen van alle woningzoekenden. Zij heeft gekozen voor een samengesteld pakket aan maatregelen waarbij de voorrang voor statushouders gedurende een beperkte periode werd gecombineerd met de realisatie van tijdelijke huurwoningen in de periode 2023-2025. Zij is daarmee tegemoet gekomen aan de woonbehoefte van andere woningzoekenden. Bovendien kan op de middellange termijn de combinatie van de versnellingsactie en deze flankerende maatregelen zorgen voor een verkorting van de wachttijd. Zij heeft ook concrete stappen gezet om de tijdelijke huurwoningen te realiseren. Verder heeft verzoekster tijdens de duur van de versnellingsactie rekening gehouden met noodplaatsingen: personen in een noodsituatie konden nog steeds aanspraak maken op een woning. Ter zitting heeft verzoekster ook de werkwijze toegelicht met betrekking tot personen die behoren tot de 'bijzondere doelgroepen', zoals personen met urgentieverklaringen. Deze verklaringen worden voor een bepaalde duur afgegeven. Waar het ging om urgentieverklaringen die het college van B&W aan woningzoekenden heeft afgegeven, zijn deze ambtshalve verlengd voor de periode waarin statushouders voorrang hadden. Houders van urgentieverklaringen die het college van B&W niet zelf heeft verstrekt, zijn actief benaderd om hen op de mogelijkheid van verlenging te wijzen.

5.13 Het College is van oordeel dat verzoekster voldoende heeft aangetoond dat er geen andere, minder ingrijpende middelen waren om het doel te bereiken gezien tegen de achtergrond van de crisissituatie in de asielketen en het feit dat verzoekster enigszins overvallen werd door de versnelde afhandeling van dossiers van asielzoekers door de IND. Het College is ook van oordeel dat het middel in evenredige verhouding staat tot het doel en daarmee proportioneel is. Enerzijds was sprake van een noodsituatie bij statushouders doordat zij zich (deels) in ernstig tekortschietende opvangomstandigheden bevonden, zoals ook de rechtbank Den Haag heeft geoordeeld (zie 5.7). Daarbij komt dat verzoekster heeft zeker gesteld dat ook andere personen in nood in aanmerking bleven komen voor huisvesting. Verzoekster heeft zich verder actief ingespannen om te voorkomen dat de versnellingsactie voor statushouders negatieve gevolgen zou hebben voor personen met een urgentieverklaring. Anderzijds geldt dat, vanwege de korte duur van de maatregel, de aan niet-statushouders onttrokken woningvoorraad beperkt van aard is geweest. Daarbij komt dat verzoekster voor de middellange termijn compenserende initiatieven heeft ontplooid die de woningvoorraad voor alle woningzoekenden moeten vergroten. Alles bijeengenomen, concludeert het College dat het door verzoekster ingezette middel noodzakelijk en evenredig was.

5.14 Nu het doel van het gemaakte onderscheid legitiem is en wordt nagestreefd met een passend en noodzakelijk middel, oordeelt het College dat het door verzoekster gemaakte onderscheid objectief

gerechtvaardigd is. Dit betekent dat verzoekster met de versnellingsactie geen verboden onderscheid heeft gemaakt op grond van ras.

5.15 Ten overvloede overweegt het College het volgende. Artikel 22 lid 2 van de Grondwet bepaalt dat overheid zorg dient te dragen voor voldoende woongelegenheid. Dit is een belangrijke taak: behoorlijke huisvesting is een randvoorwaarde voor het kunnen leiden van een menswaardig bestaan. In tijden van een wooncrisis, waarin heel veel mensen moeite hebben behoorlijke huisvesting te vinden, moet de overheid de beschikbare woonruimte zorgvuldig en eerlijk verdelen. Verzoekster heeft met haar versnellingsactie naar oordeel van het College de grenzen van de gelijkebehandelingswetgeving niet overtreden doordat zij afgewogen te werk is gegaan. Het is echter te betreuren dat deze ingreep noodzakelijk was. Het oordeel van het College doet dan ook niets af aan de zorgplicht die op de overheid rust om te voorzien in voldoende woongelegenheid voor iedereen in Nederland.

## **6 Oordeel**

Gemeente Utrecht heeft met haar versnellingsactie toedeling corporatiewoningen aan statushouders geen verboden onderscheid gemaakt op grond van ras. Aldus gegeven te Utrecht op 7 december 2022 door mr. dr. J.P. Loof, voorzitter, mr. R. Grimbergen en prof. dr. J. Morijn, leden van het College voor de Rechten van de Mens, in tegenwoordigheid van mr. dr. A. Hoogenboom, secretaris.

mr. dr. J.P. Loof  
mr. dr. A. Hoogenboom

Bron: <https://oordelen.mensenrechten.nl/oordeel/2022-145>

# Binnenlands Bestuur

## Amersfoort volgt Utrecht bij woningtoewijzing statushouders

Net als Utrecht gaat Amersfoort gedurende zes weken bijna alle beschikbare sociale huurwoningen toewijzen aan statushouders.

ANP 19 oktober 2022



De gemeente Amersfoort gaat in de komende periode statushouders voorrang geven bij het vinden van een woning. Zo kunnen ze de asielzoekerscentra verlaten, en komt daar plek voor nieuwe vluchtelingen. Dat moet helpen om de druk op de asielopvang te verminderen.

### Alle beschikbare woningen

Statushouders hebben te horen gekregen dat ze erkend worden als vluchteling en dat ze dus in Nederland mogen blijven. Vanaf 1 november wil Amersfoort 'bijna alle passende, beschikbare sociale huurwoningen' toewijzen aan die mensen. In zes weken tijd moeten zo 145 mensen een plek in Amersfoort krijgen. Onder hen zijn statushouders die vorig jaar al naar Amersfoort hadden moeten verhuizen, maar ook 58 mensen die eigenlijk pas volgend jaar zouden moeten komen.

### Iedereen een plek

Onder de statushouders zijn alleenstaanden, maar ook grote gezinnen, en Amersfoort wil ervoor zorgen dat iedereen een plek krijgt die bij hen past. 'Een jong persoon komt niet in een seniorencomplex', aldus de gemeente woensdag. Amersfoort benadrukt dat er woningen beschikbaar blijven voor anderen die snel onderdak nodig hebben, 'bijvoorbeeld als een inwoner dakloos wordt of noodgedwongen door sloop moet verhuizen'.

### Voorrang

Amersfoort volgt het voorbeeld van de gemeente Utrecht. Die besloot eerder dit jaar ook om zes weken lang vrijwel alle sociale huurwoningen die vrijkwamen te reserveren voor statushouders. Binnen een maand kregen ongeveer driehonderd statushouders zo een huis. Utrecht kon de voorrangsregeling daardoor eerder afschaffen dan verwacht. In de asielzoekerscentra wonen duizenden statushouders. Door woningnood is er ook voor hen geen woning, en daardoor valt de doorstroming in de opvang stil. Dat leidt tot grote drukte in het Groningse Ter Apel, waar nieuwe asielzoekers zich moeten aanmelden.

### Andere locaties

Ook op andere manieren proberen gemeenten asielzoekers op te vangen. Zo richten ze tijdelijke locaties in. Soms kunnen daar honderden asielzoekers terecht, en soms enkele tientallen. Uithoorn meldde woensdag bijvoorbeeld maximaal dertig asielzoekers te willen opvangen in een buurtcentrum. Maassluis vangt sinds begin dit jaar ongeveer zeventig vluchtelingen op in een asielboot, de Lady Anne. Dit zou tot 1 november duren, maar de gemeente meldt woensdag dat dit met een halfjaar wordt verlengd, dus tot eind april. In Helmond worden vanaf volgende week ongeveer zeventig vluchtelingen opgevangen in een centrum voor tai chi. Over vijf weken gaan ze naar een andere locatie.

Bron: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/sociaal/amersfoort-volgt-utrecht-bij-voorrang-toewijzen-woningen-aan-statushouders>



12 januari 2023

### **Statushouders zo snel mogelijk naar huurwoningen in Horst aan de Maas**

Bijna alle sociale huurwoningen die de komende drie maanden in Horst aan de Maas vrijkomen, gaan rechtstreeks naar asielzoekers met een verblijfsvergunning. Dat bevestigt wethouder Roy Bouten (PvdA) naar aanleiding van een bericht in [De Limburger](#).

De gemeente wil op deze manier voldoen aan zijn wettelijke taak voor huisvesting van asielzoekers.

### **30 woningen**

Volgens Bouten zou het gaan om zo'n 30 woningen, waarbij veelal gezinnen worden gehuisvest. Om dit te realiseren hebben de gemeente en Wonen Limburg in overleg besloten de eerste drie maanden van dit jaar in principe alle vrijkomende huurwoningen in Horst aan de Maas toe te wijzen aan statushoudergezinnen. Een uitzondering hierop zijn de vrijkomende woningen in Horst-West. Deze worden met voorrang toegewezen aan de bewoners van de Marijkestraat die een herstructureringsurgentie hebben omdat hun huis gesloopt wordt. Gemeente en Wonen Limburg hopen met deze maatregel een inhaalslag te maken met het bieden van een goede woonplek aan statushouders, zodat er geen schrijnende situaties in de noodopvang meer hoeven te zijn. De gemeente doet ook onderzoek naar andere maatregelen om de druk op de huurmarkt te verlagen zoals het toevoegen van tijdelijke flexwoningen.

Afgelopen maandag hield de noodopvang voor asielzoekers in de Kasteelse Bossen in Horst op te bestaan. Alle bewoners zijn verhuisd naar een noodopvang in Landgraaf.

### **Kamervragen**

Tweede Kamerlid Wybren van Haga (BVNL) wil van woonminister Hugo de Jonge (CDA) weten of hij de maatregel niet discriminatoir vindt. "Autochtone inwoners van Horst aan de Maas, die veelal op een lange wachtlijst staan, kunnen de komende drie maanden fluiten naar een sociale huurwoning, omdat de gemeente heeft besloten om de asioldroom van het kabinet Rutte/Kaag te faciliteren," aldus Wybren van Haga, die de afgekondigde maatregel volstrekt onaanvaardbaar vindt. "De Jonge heeft gezegd dat immigratie de aanjager is van de woningnood. Dan passen immigratiebeperkende maatregelen in plaats van discriminatoire maatregelen."

De BVNL-raadsleden Imke Emons en Rob Driessen hebben een spoeddebat aangevraagd in de gemeenteraad van Horst aan de Maas



Bron: <https://www.nuhorstaandemaas.nl/nieuws/statushouders-zo-snel-mogelijk-naar-huurwoningen-in-horst-aan-de-maas>



## **Voorrang voor statushouders is pijnlijk, maar wel nodig**

19 januari 2023



**Het college van Horst aan de Maas heeft besloten om de komende maanden aan statushouders voorrang te geven bij de toewijzing van woonruimte. Voor andere burgers die ook op een huis wachten, is dat een pijnlijk besluit. Maar het is nodig en ook te verdedigen.**

Zodra vluchtelingen een verblijfsvergunning hebben gekregen – ze worden dan aangeduid als statushouders – worden ze voor huisvesting aan gemeenten gekoppeld. Gemeenten mogen zelf weten of ze statushouders daarbij voorrang geven. Maar het toegewezen aantal te huisvesten statushouders moet wel in dat jaar een woning krijgen. Dat knelt, want er zijn veel te weinig huurwoningen. Statushouders die moeten uitstromen uit opvangcentra kunnen daar niet weg, omdat ze in 'hun' gemeente geen woning kunnen krijgen. Daarmee loopt de opvang van vluchtelingen vast en moeten mensen buiten slapen, zoals onlangs gebeurde in Ter Apel.

Om die impasse te doorbreken hebben gemeenten als Utrecht, Amersfoort en ook Horst aan de Maas het besluit genomen om gedurende een aantal maanden vrijkomende huurwoningen toe te wijzen aan statushouders.

Het is begrijpelijk dat dit wrevel en verzet oproept bij mensen die ook al lang op een huis wachten. Maar als alle gemeenten dit voorbeeld volgen, komen weer plekken vrij in de opvangcentra en kan Nederland in alle rust zijn taak in de opvang van vluchtelingen op een menswaardige wijze waar maken. Het misbaar dat over de tijdelijke voorrang voor statushouders wordt gemaakt, komt vaak van partijen die in het verleden hun uiterste best hebben gedaan om te verhinderen dat er voldoende betaalbare huurwoningen gebouwd werden. Wat dat betreft zijn het krokodillentranchen met een hoge mate van schijnheiligheid. Want de bouw van meer betaalbare huurwoningen is de oplossing van dit probleem.

Wij dringen daar al jaren op aan. Maar het heeft nog steeds te weinig prioriteit. Het wordt te veel overgelaten aan de markt.

Annigje Primowees, Frits Berben, Raf Janssen,  
Raadsleden PvdA/GroenLinks Peel en Maas

Bron: <https://pvdagroenlinks.nl/voorrang-voor-statushouders-is-pijnlijk-maar-wel-nodig/>

## 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

	huiswaarts.nu (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	0.10% 1	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.

	totaal-lijst	lijst	%
	12.000	2.757	18,68%
	21	0	0,00%
	122	18	12,86%
	277	69	19,94%
	301	89	22,82%
	403	111	21,60%
	301	161	34,85%
	413	97	19,02%
	412	88	17,60%
	429	98	18,60%
	392	65	14,22%
	417	115	21,62%
	378	73	16,19%
	365	75	17,05%
	386	86	18,22%
	148	3	1,99%
	233	50	17,67%
	159	19	10,67%
	308	82	21,03%
	334	88	20,85%
	345	99	22,30%
	324	65	16,71%
	298	129	30,21%
	356	135	27,49%
	332	91	21,51%
	257	18	6,55%
	456	63	12,14%
	350	59	14,43%
	331	75	18,47%
	557	76	12,01%
	452	62	12,06%
	396	71	15,20%
	302	77	20,32%
	295	80	21,33%
	402	95	19,11%
	446	99	18,17%
	101	17	14,41%

	bemiddeling	vooriang	loting	7,68%	lijst	18,68%	totaal
2020-2022	4.660	6.207	1.133	7,68%	2.757	18,68%	14.757
20230507	21	0	0	0,00%	0	0,00%	21
202304	80	37	5	3,57%	18	12,86%	140
202303	106	156	15	4,34%	69	19,94%	346
202302	105	187	9	2,31%	89	22,82%	390
202301	137	245	21	4,09%	111	21,60%	514
202212	150	324	14	3,03%	161	34,85%	462
202211	189	213	11	2,16%	97	19,02%	510
202210	141	254	17	3,40%	88	17,60%	500
202209	185	224	20	3,80%	98	18,60%	527
202208	168	219	5	1,09%	65	14,22%	457
202207	191	214	12	2,26%	115	21,62%	532
202206	156	201	21	4,66%	73	16,19%	451
202205	173	179	13	2,95%	75	17,05%	440
202204	131	192	21	4,99%	77	18,29%	421
202203	174	186	26	5,51%	85	18,22%	472
202202	114	29	5	3,31%	3	1,99%	151
202201	84	120	29	10,25%	50	17,67%	283
202112	123	33	3	1,69%	19	10,67%	178
202111	132	146	30	7,69%	82	21,03%	390
202110	105	198	31	7,35%	88	20,85%	422
202109	109	191	45	10,14%	99	22,30%	444
202108	107	182	35	9,00%	65	16,71%	389
202107	106	143	49	11,48%	129	30,21%	427
202106	121	187	48	9,78%	135	27,49%	491
202105	102	178	52	12,29%	91	21,51%	423
202104	137	72	48	17,45%	18	6,55%	275
202103	172	225	59	11,37%	63	12,14%	519
202102	92	205	53	12,96%	59	14,43%	409
202101	72	215	44	10,84%	75	18,47%	406
202012	321	184	52	8,21%	76	12,01%	633
202011	180	206	66	12,84%	62	12,06%	514
202010	118	217	61	13,06%	71	15,20%	467
202009	100	159	43	11,35%	77	20,32%	379
202008	71	173	51	13,60%	80	21,33%	375
202007	90	242	70	14,08%	95	19,11%	497
202006	159	243	44	8,07%	99	18,17%	545
20200523	39	52	10	8,47%	17	14,41%	118

Woonplaats	Wijk	Adres	Huur	Woning	Doelgroep	Publicatiedatum	Aantal reacties	Verantwoording
Utrecht	Wijk 04 Noord	De Bleeckstr.	720.42	Galerijflat - ; Starter	Starter	43979	80	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (13-02-2017)
Nieuwegein	Bataau Zuid	Landauerdri	532.38	Maisonnette - 3 kamers	Gezin	44333	1	De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling
IJsselstein	Wijk 00 IJsselst	Praagsirgel	619.01	Galerijflat - ; Senioren	Senioren	43980	55	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)
Nieuwegein	Wijk 02 Zuillens	Fagotlaan 3r	618.34	Maisonnette - 3 kamers	Gezin	43977	1691	De woning is verhuurd aan de 2e kandidaat (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: pr livefoto

"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.<sup>1</sup> 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*".<sup>2</sup> **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.**<sup>3</sup>
- 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 gewezen, 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.<sup>4</sup> **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.<sup>5</sup> 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 huurprijbscherming 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.<sup>6</sup>

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.

<sup>6</sup>. 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 Minister voor Volkshuisvesting  
Van: Huurdersvereniging Arcade

Diemen, 5 mei 2023  
Betreft: reactie internetconsultatie Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur

Huurdersvereniging Arcade  
Berisplein 100  
1112 CM Diemen  
T 020 423 54 28  
E info@hv arcade.nl  
I www.hv arcade.nl  
KvK 405 39 203

In dit ter consultatie voorliggende wetsvoorstel wordt de mogelijkheid gecreëerd dat gemeenten wijken aan kunnen wijzen waar de generieke tijdelijke huurcontracten niet meer mogelijk zijn. Het doel is om de leefbaarheidsproblemen als gevolg van die tijdelijke contracten op te lossen. Arcade wil graag reageren op dit voorstel.

Vooraf wil Arcade opmerken dat momenteel de 'wet vaste huurcontracten' (dossier 36195) voorligt ter behandeling in de Tweede Kamer. Deze wet beoogt dat generieke tijdelijke contracten volledig worden afgeschaft voor zelfstandige woningen vanwege de nadelige gevolgen voor huurders, en in het bijzonder de woononzekerheid waar huurders zich mee geconfronteerd zien. Deze initiatiefwet van Grinwis en Nijboer heeft onze sterke voorkeur als oplossing voor het probleem van die woononzekerheid boven het wetsvoorstel dat nu ter consultatie voorligt. Ook de algehele afschaffing van tijdelijke contracten voor onzelfstandige woningen, wordt door ons ondersteund. Waarom lichten we verder in onze reactie toe. U begrijpt dat Arcade van harte hoopt dat het initiatiefwetsvoorstel zowel in de Tweede als Eerste Kamer wordt aangenomen.

Voor het geval dat het wetsvoorstel dat nu ter consultatie voorligt alsnog behandeld gaat worden, willen we u ons perspectief als huurdersvereniging van woningcorporatie Lieven de Key niet onthouden.

#### [Achtergrond koers Lieven de Key](#)

Lieven de Key maakt, sinds zij in 2016 haar koers heeft gewijzigd van corporatie met een brede volkshuisvestelijke doelstelling naar de versmalde doelstelling om vooral woonstarters te huisvesten, nogal excessief gebruik van allerlei vormen van tijdelijke contracten.

Lieven de Key is een corporatie die haar koers heeft gebaseerd op tijdelijke contracten waaronder het jongerencontract. Meer dan 90% van haar nieuwe verhuringen zijn in 2021 (en voorgaande jaren) tot stand gekomen met behulp van tijdelijke contracten aan haar doelgroep jongeren en studenten (short-stay contracten, campuscontracten, jongerencontracten, tweejarige contracten voor middenhuur, anti-kraakcontracten).

#### [Uit jaarverslag Lieven de Key 2021](#)

Van de 5264 sociale verhuringen die Lieven de Key in 2021 heeft afgesloten, waren slechts 389 (= 7%) op basis van een contract voor onbepaalde tijd. De overige verhuringen zijn contracten op basis van een of andere vorm van tijdelijkheid, studentenhuisvesting 36%, jongerencontracten 14%, short stay 41%. (Jaarverslag 2021 Lieven de Key)

Sociale verhueringen 2021 Lieven de Key	aantal	In %
Sociaal contract <b>onbepaalde tijd</b>	389	7 %
Sociaal jongerencontract	746	13 %
Sociaal beroepsgroepen	19	-
Sociaal contract begeleid wonen	78	1 %
Studentenhuisvesting	2151	37 %
Short-stay-facilities	2489	42 %
<b>Totaal</b>	<b>5872</b>	<b>100 %</b>

Als huurdersvereniging worden wij geconfronteerd met de negatieve gevolgen van tijdelijke contracten, waaronder het doelgroepcontract voor jongeren.

### Onderzoeken effecten jongerencontracten

In uw memorie van toelichting constateert u in § 2.1.1 dat uit de evaluatie blijkt dat doelgroepcontracten veelvuldig worden ingezet, in grotere mate door woningcorporaties. Huurders en verhuurders beoordelen dit type contract volgens u positief. Dat verhuurders dit type contract positief beoordelen, dat snappen we. Dit kan voor wat betreft de huurders onmogelijk volgehouden worden. Temeer daar het evaluatieonderzoek waar u zich op baseert, een flinterdunne onderbouwing daarvoor geeft.

In opdracht van Gemeente Amsterdam, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), huurdersvereniging Arcade en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) heeft RIGO in 2022 een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van jongerencontracten in Amsterdam, zie:

<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11733906/1/09012f97808775d0>

**figuur 36 Invloed tijdelijkheid jongerencontract, n = 1.623**



Uit dit onderzoek komt een geheel ander beeld naar voren, zo blijkt uit bovenstaande tabel. Voor dit onderzoek is een enquête breed uitgezet onder alle jonge huurders die vanaf 1 januari 2017 een woning in Amsterdam hebben gehuurd op basis van een jongerencontract. Daarnaast zijn er gesprekken met focusgroepen gevoerd en interviews met diverse huurders met een jongerencontract afgenomen. Het onderzoek kan om die reden als representatief gekwalificeerd worden.

In Amsterdam heeft een jongere tot 27 jaar geen keuze meer voor een woning met een vast contract of een tijdelijk jongerencontract. Een woning op basis van een jongerencontract is voor die doelgroep de enige optie. Wat ons raakt is dat in de contracten zelf is opgenomen dat de jongere voor dit type contract kiest. De Amsterdamse woningmarkt zit muurvast. De kans op vervolghuisvesting in zowel de sociale sector als de vrije sector en ook de koop sector is zo goed als onmogelijk. Bij de invoering van het jongerencontract is er van uitgegaan dat de doorstroming naar een andere woning geen probleem zou zijn. Het resultaat is nu een georganiseerde stoelendans en dat kan niet de bedoeling zijn.

Arcade is niet tegen het huisvesten van jonge mensen. Arcade vindt het problematisch dat de jonge volwassenen worden opgezadeld met woononzekerheid en de stress die dat met zich mee brengt in een periode dat ze zich juist zouden willen settelen en een gezin stichten. Wat ons uit het onderzoek van RIGO trof is dat jongeren door die woonzekerheid die levenskeuzes uitstellen. Ook dit kan niet de bedoeling zijn.

Sinds 16 januari 2023 is een nieuw regionaal systeem van woonruimteverdeling ingegaan in Amsterdam. Dit heeft er toe geleid dat als het jongerencontract afloopt en de jongere heeft ondanks verwoede pogingen toch geen nieuwe woning kunnen vinden, dat er twee jaar verlenging aangevraagd kan worden. Zo is er meer tijd om naar een nieuwe woning te zoeken, maar Arcade vindt dit een tijdelijke oplossing. Gezien de wooncrisis verwacht Arcade dat jongeren na twee jaar, inmiddels dertigers, nog steeds geen kant op kunnen. Bovendien lost dit het probleem van de uitgestelde levenskeuzes niet op. Het is helaas geen lange termijn oplossing.

Daarom willen wij graag een pleidooi houden voor de gehele afschaffing van het jongerencontract, dan wel een forse beperking van de mate waarin dit type contract ingezet kan worden met name door woningcorporaties. Woningcorporaties zijn de grootste verhuurders en gaan uit van contractsvrijheid. Zij zullen zich uit zichzelf zo min mogelijk willen beperken. Daarbij moet het effect van stapeling van allerlei type tijdelijke contracten in ogenschouw genomen worden. Naast woononzekerheid heeft dit ook negatieve effecten op de sociale cohesie en leefbaarheid in buurt, steden en dorpen.



## 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%

<b>Totaal</b>	<b>2.438</b>	<b>2.171</b>	<b>2.392</b>	<b>2.483</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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%
<b>Totaal</b>	<b>1.047</b>	<b>1.297</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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 dubbeltellingen 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 verloot 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
<b>Totaal</b>	<b>622</b>	<b>688</b>

Bron: WoningNet

##### Voorrang



Met betrekking tot de voorrangscriteria moet allereerst duidelijk gemaakt worden hoe deze worden vastgelegd. De verhuurmedewerker legt bij elke verhuring 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
Doorschuifregeling	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
<b>Totaal</b>	<b>1.047</b>	<b>1.297</b>

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 <sup>1</sup>	2	13		
Financieel	2	1	1	3
Gedupeerd		5	1	1
Hardheidsclausule <sup>2</sup>	17	5		

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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
<b>Totaal</b>	<b>195</b>	<b>205</b>	<b>213</b>	<b>161</b>

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 doorslaggevende 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 verhuring 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 berekenend 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.*

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

*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 30m<sup>2</sup> als deze met een campuscontract worden verhuurd of in eigendom zijn van een toegelaten instelling. Omdat er geen voorrangregel 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?



## 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 60m<sup>2</sup>? 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 60m<sup>2</sup>, 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 60m<sup>2</sup>? 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 2023, NUMMER 89

Datum	7 juni 2023
Van	College B&W
Behandeld door	N. Gerritsen
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	nikkie.gerritsen@utrecht.nl
Kenmerk	11255062
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

---

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2023 nummer 89 van David Bosch (PVV) van 9 mei 2023 over In Amsterdam kregen slechts 23 niet-urgenten een woning, hoe zit dat in Utrecht?

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

### **Vraag 1**

Wat vindt u van de Amsterdamse cijfers? Bent u het met ons eens dat er geen gelijk speelveld (meer) is? Schrikt het college van deze cijfers?

### **Antwoord 1**

*Elke gemeenteraad kan in de plaatselijke huisvestingsverordening zelf bepalen hoe de woonruimteverdeling tot stand komt en daarmee zelf bepalen welke urgentie- en voorrangsgroepen worden erkend. Dit maakt dat de verdeling van de woonruimte tussen gemeenten niet één op één te vergelijken zijn. Het speelveld wordt bepaald bij het toekennen van urgentie en voorrangscategorieën in de huisvestingsverordening. Dit betekent ook hoe meer voorrangregels er zijn, des te kleiner is het effect hiervan. Wanneer iedereen voorrang heeft, heeft uiteindelijk niemand voorrang. Het verdelen van schaarste vraagt om het maken van keuzes.*

*De vraagstelling impliceert dat iemand met voorrang geen regulier woningzoekende is. Maar toewijzing op basis van inschrijfduur wordt 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. Denk bijvoorbeeld aan de voorrang voor lage inkomens. Bijna 63% van de actief woningzoekenden in 2021 behoorde tot de primaire doelgroep (laagste inkomensgroep). De term voorrang verdient dus nuance. Inschrijfduur is vaak wel degelijk het doorslaggevende criterium, omdat er meerdere (vaak vele) kandidaten aan dezelfde voorrangscriteria voldoen.*

*Tot slot een korte toelichting hoe voorrangscriteria worden vastgelegd. De corporatie verhuurmedewerker legt bij elke verhuring de reden van toewijzing (voorrangscriterium) vast. Hierbij maakt diegene een keuze uit de sorteercriteria die bij de desbetreffende woning van toepassing waren. De verhuurmedewerker kan maar één reden kiezen, terwijl er vaak meerdere voorrangscriteria*

gelden. Immers iemand met een laag inkomen kan ook op basis van leeftijd voorrang krijgen. Daarom is rapporteren op voorrang lastig en zijn wij terughoudend met het trekken van conclusies (zie ook beantwoording [SV2022\\_40](#)).

Wij onderschrijven dan ook niet de stelling dat er geen gelijk speelveld (meer) is en schrikken niet van deze cijfers.

## **Vraag 2**

Bent u het met ons eens dat het stigma wat al heerst op het sociale segment zo alleen wordt vergroot doordat er vooral personen met een "rugzakje" komen wonen?

### **Antwoord 2**

*Nee, wij zijn het niet eens met de conclusie dat er een stigma heerst op het sociale segment en dat deze wordt vergroot doordat woningen worden toegewezen aan personen met een "rugzakje". We zien dat de vraag voor het huisvesten van kwetsbare groepen toeneemt. Als gevolg hiervan neemt het aandeel toewijzingen aan regulier woningzoekenden af. Zoals bij vraag 1 is aangegeven krijgen ook woningzoekenden op diverse criteria voorrang, zoals leeftijd of beroep of een rugzakje. We zien dit niet als een stigma.*

## **Vraag 3**

Hoe zit het in Utrecht? Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in het jaar 2021 vrijgekomen en hoe zit het met de groepsverdeling daarvan?

- a. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan statushouders toegewezen?
- b. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan personen uit de maatschappelijke opvang toegewezen?
- c. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan bepaalde beroepsgroepen toegewezen?
- d. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan jongeren toegewezen?
- e. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan senioren toegewezen?
- f. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 middels de regeling 'van Groot naar Beter' toegewezen?
- g. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan personen met een medische urgentie toegewezen?
- h. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan overige urgenten toegewezen?
- i. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan personen met overige voorrangregelingen toegewezen?
- j. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan personen zonder enkele voorrangregeling of urgentie (dus uitsluitend op wachttijd) toegewezen?

### **Antwoord 3**

- a. *Aantal sociale huurwoningen in 2021 toegewezen aan statushouders: 149 woningen*
- b. *Aantal sociale huurwoningen in 2021 toegewezen aan personen uit de maatschappelijke opvang: 142 woningen*
- c. *Aantal sociale huurwoningen in 2021 toegewezen aan bepaalde beroepsgroepen: 17 woningen*
- d. *Aantal sociale huurwoningen in 2021 toegewezen aan jongeren: 38 woningen.*  
*Dit zijn woningen waarbij de doelgroep jongeren voorrang hebben. In totaal zijn er 678 woningen toegewezen aan woningzoekenden jonger dan 30 jaar. Dit kunnen woningen zijn die via het aanbodmodel of lotingmodel zijn aangeboden. Hierop heeft de woningzoekende zelf kunnen reageren. Maar het kunnen ook woningen betreffen die op basis van urgentie zijn toegewezen.*
- e. *Aantal sociale huurwoningen in 2021 toegewezen aan senioren: 261 woningen.*  
*Dit zijn woningen waarbij de doelgroep senior voorrang heeft.*
- f. *Aantal sociale huurwoningen in 2021 toegewezen middels de regeling 'van Groot naar Beter': 162 woningen.*

- g. Aantal sociale huurwoningen in 2021 toegewezen aan personen met een medische urgentie: 40 woningen
- h. Aantal sociale huurwoningen in 2021 toegewezen aan overige urgenten: 121 woningen (dit aantal is exclusief medisch urgenten)
- i. Aantal sociale huurwoningen in 2021 toegewezen aan personen met overige voorrangsregelingen: onderstaande tabel laat zien op basis van welke voorrangscriteria in 2021 sociale huurwoningen via WoningNet zijn toegewezen.

Reden toewijzing	Aantal toewijzingen
Urgentie	151
Van Groot naar Beter	162
Bezettingnorm	11
Doorschuiifregeling	21
Voorrang op basis van leeftijd	9
Inschrijfduur	591
Indicatie fysieke beperking	18
Indicatie verzorg wonen	3
Beroepsvoorrang	17
Voorrang lage inkomens	314
Totaal	1.297

- j. Aantal sociale huurwoningen in 2021 toegewezen aan personen zonder enkele voorrangsregeling of urgentie (dus uitsluitend op wachttijd): 591 woningen. Zoals bij antwoord 1 gemeld, impliceert de vraag dat iemand met voorrang geen regulier woningzoekende is. Maar toewijzing op basis van inschrijfduur wordt ook als voorrang gezien, terwijl dit in feite een regulier woningzoekende is. In 2021 zijn 1.110 woningen via het aanbodmodel (exclusief urgenten; zie tabel 3i) toegewezen op basis van inschrijftijd al dan niet met een ander voorrangscriterium, zoals bijvoorbeeld laag inkomen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



## PVV UTRECHT

### Schriftelijke vragen 'In Amsterdam kregen slechts 23 niet-urgente een woning, hoe zit dat in Utrecht?'

9 mei 2023

Slechts 0,31% van de Amsterdamse sociale huurwoningen gingen in het jaar 2021 naar reguliere woningzoekenden (niet-urgente en zonder enkele regeling).<sup>1</sup> Het is een schokkend percentage dat de woningnood, en de keuzes die gemaakt worden maar weer eens pijnlijk blootleggen. Een normale inwoner, die afhankelijk is van een sociale huurwoning en urgentie had, kreeg slechts 23 keer een sociale huurwoning in de gemeente Amsterdam toegewezen van de in totaal 7000(!) vrijgekomen woningen.



De PVV-fractie maakt zich zorgen dat dit ook in Utrecht de realiteit is. Mensen die al jaren ingeschreven staan maken, zoals het in Amsterdam blijkt, geen schijn van kans. Om een beter beeld te krijgen of onze aanname klopt stellen wij uw college de volgende vragen:

1. Wat vindt u van de Amsterdamse cijfers? Bent u het met ons eens dat er geen gelijk speelveld (meer) is? Schrikt het college van deze cijfers?

<sup>1</sup> <https://www.at5.nl/artikelen/218792/sociale-huurwoning-zonder-urgentie-of-voorrang-vrijwel-onmogelijk-slechts-23-in-heel-jaar>

2. Bent u het met ons eens dat het stigma wat al heerst op het sociale segment zo alleen wordt vergroot doordat er vooral personen met een "rugzakje" komen wonen?
3. Hoe zit het in Utrecht? Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in het jaar 2021 vrijgekomen en hoe zit het met de groepsverdeling daarvan?
  - a. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan statushouders toegewezen?
  - b. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan personen uit de maatschappelijke opvang toegewezen?
  - c. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan bepaalde beroepsgroepen toegewezen?
  - d. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan jongeren toegewezen?
  - e. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan senioren toegewezen?
  - f. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 middels de regeling 'van Groot naar Beter' toegewezen?
  - g. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan personen met een medische urgentie toegewezen?
  - h. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan overige urgenten toegewezen?
  - i. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan personen met overige voorrangsregelingen toegewezen?
  - j. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2021 aan personen zonder enkele voorrangsregeling of urgentie (dus uitsluitend op wachttijd) toegewezen?

**Gesteld door:**

David Bosch, PVV Utrecht



**PVV UTRECHT**

## Schriftelijke vragen 'Opvragen gegevens woningverdeling 2.0'

20 juni 2023

De PVV-fractie heeft eerder antwoorden gehad over het jaar 2021 en woningbouwverdeling in Utrecht. Graag ontvangen wij deze ook van 2022.

Hieronder nog even de vragen:

1. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er bijvoorbeeld in het jaar 2022 vrijgekomen en hoe zit het met de groepsverdeling daarvan?
  - a. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2022 aan statushouders toegewezen?
  - b. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2022 aan personen uit de maatschappelijke opvang toegewezen?
  - c. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2022 aan bepaalde beroepsgroepen toegewezen?
  - d. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2022 aan jongeren toegewezen?
  - e. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2022 aan senioren toegewezen?
  - f. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2022 middels de regeling 'van Groot naar Beter' toegewezen?
  - g. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2022 aan personen met een medische urgentie toegewezen?
  - h. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2022 aan overige urgenten toegewezen?
  - i. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2022 aan personen met overige voorrangsregelingen toegewezen?
  - j. Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in 2022 aan personen zonder enkele voorrangsregeling of urgentie (dus uitsluitend op wachttijd) toegewezen?

**Gesteld door:**

David Bosch, PVV Utrecht



Aan de gemeenteraad

<b>Behandeld door</b>	M.H.P. Leenders	<b>Datum</b>	13 juli 2022
<b>Doorkiesnummer</b>	030 – 28 63710	<b>Kenmerk</b>	10236673
<b>E-mail</b>	<a href="mailto:Manon.leenders@utrecht.nl">Manon.leenders@utrecht.nl</a>	<b>Onderwerp</b>	Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders
<b>Bijlage(n)</b>		<b>Beleidsveld</b>	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 geweest. 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 afname 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 geïnformeerd<sup>1</sup> 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 Volkskrant<sup>2</sup> 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?

<sup>1</sup> Raadsbrief 13 juli 2022, kenmerk 10236673

<sup>2</sup> <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 huurwoningen<sup>1</sup>. 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

---

<sup>1</sup> <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





## BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 163

Datum	18 oktober 2022
Van	College B&W
Behandeld door	G. Robroek
Doorkiesnummer	0302864505
E-mailadres	g.robroek@utrecht.nl
Kenmerk	10552692
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting / Asiel en Integratie

---

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 163 van David Bosch (Partij voor de Vrijheid) van 26 september 2022 over Versnelde Huisvesting Statushouders.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

### Vraag 1

Hoeveel en welke woningen zijn er precies in de periode van 1 augustus tot 29 augustus toegewezen aan statushouders?

- Graag alle adressen, dit kan eventueel geheim. Denk hierbij aan het informatierecht van het raadslid.
- Tevens willen wij weten wat de specifieke wachttijd zou zijn per toegewezen woning als deze via de reguliere weg toegewezen zou zijn.
- 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.

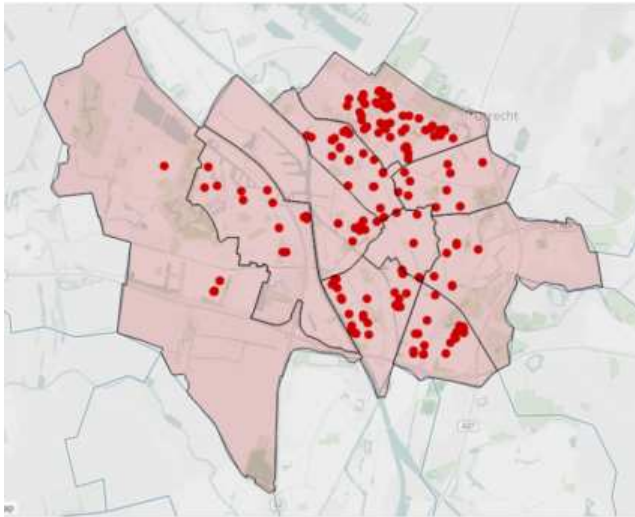
### Antwoord 1

*In de publieke [monitor](#) kunt u per week zien hoeveel woningen er zijn toegewezen aan statushouders in de versnellingsperiode.*

- U vraagt naar een adressenlijst met een bijzonder karakter. Het gaat hier om herleidbare persoonsgegevens van statushouders, een kwetsbare groep. Het openbaar verstrekken van deze gegevens brengt risico's met zich mee voor de betreffende personen. Aan persoonsgegevens die de gemeente gebruikt voor het huisvesten van statushouders worden op basis van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) specifieke eisen gesteld ten aanzien van de duur en wijze van bewaren en de toegang daartoe. De adressenlijst waar u om vraagt kent uitdrukkelijk een tijdelijk karakter en is gekoppeld aan het project Versnelde Huisvesting Statushouders waarbij specifieke eisen worden gesteld aan degenen die de lijst in kunnen zien. Ook moet de lijst bij het einde van het project worden vernietigd. Dat betekent dat wij op grond van de AVG deze niet – ook niet onder geheimhouding - aan u kunnen aanbieden omdat deze dan vanuit de archiveringsplicht voor*

*correspondentie tussen college en raad een permanent karakter krijgt. Uiteraard kunnen wij raadsleden – totdat de lijst is vernietigd - onder geheimhouding op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 1 sub d van de Woo inzage geven. Als u daarvan gebruik wil maken dan kunt u vanaf 24 oktober een afspraak maken via: [statushoudershuisvesten@utrecht.nl](mailto:statushoudershuisvesten@utrecht.nl)*

*Op onderstaande kaart van de gemeente zijn globaal de woningen op stedelijk niveau weergegeven zodat u de spreiding over de stad kunt zien.*



- b) De wachttijd is niet op niveau van een individuele woning te bepalen. Wachttijd is gekoppeld aan inwoners en niet aan woningen. Per individu spelen verschillende situationele omstandigheden daarbij een rol. Aanvullend verwijzen we naar de beantwoording van uw vragen eerder ([SV 2022 nr. 135](#)) waarin is gevraagd naar het effect op de reguliere wachttijd op voorraadniveau.*
- c) In de bijlage ‘Gezinssamenstelling-vierkante meters-aantal kamers – versnelde huisvesting statushouders (vraag 1c SV 2022-163)’ vindt u een overzicht van de tijdens de versnellingsactie gematchte woningen, waarbij per woning de gezinssamenstelling van de gekoppelde statushouder, de vierkante meters en het aantal kamers van de betreffende woning te zien is.*

## **Vraag 2**

Hoe denkt het college in de nabije toekomst de taakstelling te behalen? Welke acties gaat het college hierop ondernemen?

### **Antwoord 2**

*Onze inzet is het behalen van de taakstelling. In 2023 komen de eerste tijdelijke woningen gereed waar we met de taskforce versneld toevoegen tijdelijke woonruimte sinds medio 2021 op inzetten. We onderzoeken daarbij de mogelijkheden voor woningdelen, een tussenvoorziening en stemmen af met de regio over passende huisvesting.*

## **Vraag 3**

Is er ooit een grens voor het college, dat mocht de taakstelling zo enorm hoog oplopen, dat u dan een streep trekt en ophoudt met het weggeven van schaarse woonruimte aan statushouders? Waar ligt voor u de grens?

**Antwoord 3**

*Voorop gesteld, statushouders zijn Utrechters. We zetten juist in op meer woningen voor alle Utrechters. Dankzij de aandacht voor huisvesting statushouders komt er bij het Rijk ruimte vrij om te investeren in woningbouw voor iedereen.*

**Vraag 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?

**Antwoord 4**

*Deze stap was voor dit moment hetgeen wat nodig was om versneld aan onze taakstelling te voldoen en daarmee invulling te geven aan de opdracht van het Veiligheidsberaad om versneld statushouders te huisvesten en de asielketen te ontlasten. Het is in principe geen structurele aanpak.*

**Vraag 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?

**Antwoord 5**

*Het aantal woningen van corporaties dat vrijkomt door verhuizingen en opleveringen nieuwbouw verschilt per jaar. Over de afgelopen jaren is dit aantal ca. 2.250 /jaar. Het aantal sociale huurwoningen dat via nieuwbouw wordt opgeleverd wordt – per jaarschijf, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken – gerapporteerd via het MPR en de Monitor Wonen. Het MPR kijkt daarbij vooruit en de monitor blikt terug. Wij beschikken niet over cijfers over andere tijdvakken.*

**Vraag 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 ommegaande doen en delen met de raad? Uit een artikel van de Telegraaf blijkt dat het asielbeleid wel degelijk impact heeft op de wachttijd.

**Antwoord 6**

*Zie voor de beantwoording van deze vraag het antwoord op vraag 1b.*

**Vraag 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?

**Antwoord 7**

*Met het realiseren van tijdelijke woningen neemt de woningvoorraad voor alle Utrechters toe. Onze inzet is het realiseren van 1.000 tijdelijke woningen in 2023. Dit is onderdeel van de regiodeal met het Rijk, waarbij het Rijk € 12 miljoen heeft toegezegd.*

**Vraag 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.

**Antwoord 8**

*De tien Utrechtse wijken hebben ieder hun uitdagingen voor het leefbaar en veilig houden van de wijken en/of buurten. Deze uitdagingen zijn verschillend, soms is een probleem aanleiding voor een buurtaanpak, waarbij de veranderende samenstelling van een buurt een rol kan spelen. Hier hebben*

*we aandacht voor bij het wijk- en buurtgericht werken, wat we samen met de veiligheidspartners in de wijk doen; onder andere (zorg)instellingen, opvanglocaties en woningcorporaties. Bij die aanpakken houden we de veiligheid en leefbaarheid in het vizier, maken we afspraken om deze te waarborgen en monitoren we het effect op de veiligheid. Daarnaast wordt er vaak een klankborggroep ingericht zodat omwonenden en betrokkenen meegenomen worden.*

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



**PVV UTRECH**

## **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 <sup>1</sup>. 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 ophoudt met het weggeven van schaarse woonruimte aan statushouders? Waar ligt voor u de grens?

<sup>1</sup> <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<sup>234</sup> 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 ommegaande doen en delen met de raad? Uit een artikel van de Telegraaf blijkt dat het asielbeleid wel degelijk impact heeft op de wachttijd<sup>5</sup>.

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

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

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

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

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

# Gezinssamenstelling-vierkante meters-aantal kamers Versnelde huisvesting statushouders

Vraag 1c SV 2022-163

Gezinssamenstelling	Aantal vierkante meters van de woning	Aantal kamers van de woning
Alleenstaand	33	2
Alleenstaand	40	2
Alleenstaand	42,1	2
Alleenstaand	45,2	2
Alleenstaand	50,1	2
Alleenstaand	32,3	2
Alleenstaand	48	2
Alleenstaand	58	2
Alleenstaand	55	2
Alleenstaand	46	2
Alleenstaand	45,1	2
Alleenstaand	49	2
Alleenstaand	38	1
Alleenstaand	57,6	2
Alleenstaand	57,6	2
4 personen	61	4
Alleenstaand	36	1
Alleenstaand	36	1
Alleenstaand	46	2
Alleenstaand	47	2
Alleenstaand	43	2
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	49,5	2
Alleenstaand	67	2
Alleenstaand	63	2
Alleenstaand	61	2
Alleenstaand	26	1
Alleenstaand	55	2
Alleenstaand	29	1
Alleenstaand	86	2
Alleenstaand	32	2
5 personen	88	4
Alleenstaand	36,7	2
Alleenstaand	40	2
Alleenstaand	32	2
2 personen	69	3
3 personen	61,4	4
4 personen	115,85	4
Alleenstaand	59,8	2
Alleenstaand	37	2

Alleenstaand	35	2
7 personen	107,8	6
6 personen	102	5
6 personen	96,3	5
4 personen	95	4
4 personen	77	4
2 personen	53	3
4 personen	88	4
5 personen	90	4
6 personen	91	5
Alleenstaand	34,2	2
Alleenstaand	82	2
3 personen	76,62	3
Alleenstaand	50,7	2
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	52,6	2
Alleenstaand	59	2
Alleenstaand	64	2
Alleenstaand	41	2
Alleenstaand	50	2
Alleenstaand	53	3
Alleenstaand	59	3
Alleenstaand	58	3
Alleenstaand	57	3
Alleenstaand	47	3
Alleenstaand	74	2
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	42	3
Alleenstaand	53	2
Alleenstaand	59	3
Alleenstaand	52	3
Alleenstaand	49	3
Alleenstaand	49	2
8 personen	112,8	5
Alleenstaand	57	3
Alleenstaand	58,3	3
Alleenstaand	57	3
Alleenstaand	33	2
Alleenstaand	53	3
Alleenstaand	52	3
Alleenstaand	46	3
Alleenstaand	45	2
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	21	1
6 personen	94,1	4
Alleenstaand	46	3
Alleenstaand	47	3
Alleenstaand	55	3
Alleenstaand	54	3
Alleenstaand	57	2



Alleenstaand	33	2
Alleenstaand	62	2
Alleenstaand	40	3
Alleenstaand	42	3
Alleenstaand	56	3
6 personen	104	4
Alleenstaand	49	2
Alleenstaand	51	2
Alleenstaand	56	2
Alleenstaand	42	2
Alleenstaand	62	2
3 personen	81,5	3
3 personen	71,2	4
4 personen	71	4
Alleenstaand	69	2
6 personen	106	6
2 personen	94	3
Alleenstaand	66	2
Alleenstaand	52	3
4 personen	80	4
Alleenstaand	60	3
6 personen	82	5
3 personen	77,7	4
2 personen	67	3
4 personen	62	4
2 personen	70	3
4 personen	83	4
2 personen	95	3
4 personen	89	4
3 personen	67	4
3 personen	72	4
2 personen	66	3
Alleenstaand	41,2	2
2 personen	73	3
4 personen	78	4
5 personen	83,9	4
5 personen	83	4
Alleenstaand	44	2
Alleenstaand	53	3
Alleenstaand	47	2
2 personen	68	3
2 personen	72	3
4 personen	78	4
3 personen	71	3
4 personen	63	4
2 personen	73	3
Alleenstaand	33	2
4 personen	85	4
2 personen	85	3
3 personen	71	4
Alleenstaand	58	3
Alleenstaand	45	2

Alleenstaand	49,7	2
Alleenstaand	57,7	2
5 personen	93,2	4
3 personen	86,5	3
5 personen	89	4
5 personen	88	4
2 personen	66,98	3
Alleenstaand	49	2
Alleenstaand	32	2
Alleenstaand	55	2
Alleenstaand	60	3
4 personen	83	4
Alleenstaand	46	3
Alleenstaand	58	3
5 personen	83	4
4 personen	72	4
6 personen	89	4
4 personen	84,5	3
Alleenstaand	64	2
2 personen	62	3
Alleenstaand	65	2
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	40	2
Alleenstaand	47	3
Alleenstaand	45	2
Alleenstaand	48	2
5 personen	83	4
Alleenstaand	38	2
Alleenstaand	54	3
Alleenstaand	31	2
Alleenstaand	48	2
Alleenstaand	60	3
Alleenstaand	25	1
Alleenstaand	21	1
Alleenstaand	21	1
7 personen	79	6
5 personen	81	4
3 personen	67	3
3 personen	66	3
4 personen	57	4
3 personen	78	4
Alleenstaand	47	3
Alleenstaand	50	3
Alleenstaand	47	3
5 personen	83	4
5 personen	86	4
5 personen	87	4

3 personen	65	4
3 personen	85	3
3 personen	85	3
Alleenstaand	60	3
5 personen	66	4
5 personen	61	4
5 personen	67	5
5 personen	67	5
Alleenstaand	65	2
Alleenstaand	52	2
Alleenstaand	25,5	1
4 personen	67,3	4
3 personen	45	3
2 personen	79	3
3 personen	67	3
3 personen	68	3
3 personen	73	4
3 personen	81	4
3 personen	59	4
3 personen	67	3
2 personen	70	3
5 personen	82,2	4
4 personen	77	4
4 personen	63	4
Alleenstaand	63,9	2
Alleenstaand	70,7	3
4 personen	48	4
6 personen	98	5
2 personen	46	3
3 personen	85	3
Alleenstaand	28	1
Alleenstaand	24	1
Alleenstaand	39	3
Alleenstaand	58	3

Aan de gemeenteraad

<b>Behandeld door</b>	H.J. van der Meulen	<b>Datum</b>	29 augustus 2022
<b>Doorkiesnummer</b>	14030	<b>Kenmerk</b>	10399245
<b>E-mail</b>	rita.van.der.meulen@utrecht.nl	<b>Onderwerp</b>	Uitkomst regiodeal: afspraken over 1.500 tijdelijke woningen in regio Utrecht
<b>Bijlage(n)</b>		<b>Beleidsveld</b>	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 26 augustus jongstleden hebben wij u geïnformeerd over de versnellingsactie huisvesten statushouders en het zicht op een regiodeal voor het versneld realiseren van tijdelijke woningen. Naast dat het gelukt is om binnen 4 weken voldoende woningen vrij te maken om de statushouders in Utrecht te huisvesten, kunnen we u in deze brief informeren over een eerste resultaat van de regiodeal.

Voor het realiseren van 1.000 tijdelijke woningen in 2023 in Utrecht zegt het Rijk € 12 miljoen toe. Dit maakt onderdeel uit van de regiodeal waarin in totaal voor 2023 afspraken worden gemaakt over 1.500 tijdelijke woningen in de regio Utrecht. Het Rijk stelt hiervoor in totaal € 18 miljoen beschikbaar. Voor een zestal andere Utrechtse gemeenten stelt het Rijk voor het realiseren van 500 tijdelijke woningen in 2023 € 6 miljoen beschikbaar.

De tijdelijke woningen betreffen sociale huurwoningen en komen voor een brede groep woningzoekenden beschikbaar, reguliere woningzoekenden (starters, studenten en spoedzoekers) en kwetsbare en bijzondere doelgroepen. De woningen worden gerealiseerd op de al eerder gecommuniceerde locaties, zoals BEFU-terrein, Pagelaan en Wetering-Zuid.

Voor de realisatie van tijdelijke woningen in de jaren 2024 en 2025 gaan we op een later moment in gesprek met het Rijk voor een bijdrage.

De komende periode zetten we de Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte stevig in om de tijdelijke woningen daadwerkelijk te realiseren. Dat vraagt ook om versnelling in procedures en om maatwerk in het toepassen van regels. Het college gaat nog graag met u in gesprek om passende procesafspraken te maken waarbij zorgvuldigheid en tempo in balans zijn.

**Burgemeester en wethouders**

Datum 29 augustus 2022  
Ons kenmerk 10399245

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

# Verslag openbare ochtend- vergadering Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

5 **Datum** 1 september 2022  
**Locatie** Stadhuisbrug 1, Utrecht  
**Verslag door** Mieke van de Belt (Notuleerservice Nederland)  
**Vaststelling verslag**

## 10 **Aanwezigen**

15 De voorzitter, de heer Bos, de wethouder, de heer De Vries, de leden, de heer H. Bakker (D66), de heer D. Bosch (PVV), de heer G. Dijkstra (EénUtrecht), mevrouw M. Deldjou Fard (GroenLinks), de heer I. El Abassi (DENK), de heer R. van der Graaf (ChristenUnie), mevrouw M. Hellevoort (GroenLinks), mevrouw T. Meering (VVD), mevrouw M. Minnaert (BIJ1), mevrouw A. Oudejans (Student & Starter), mevrouw A. Sasbrink (Partij voor de Dieren), mevrouw V. Smit (Volt), de heer N. Temming (Stadsbelang Utrecht), de heer Van der Zweth (PvdA) en mevrouw J. Zwinkels (CDA)

## 20 **Verslag ochtendvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen**

1. Opening.....	1
2. Vaststellen van de agenda van 1 september 2022 .....	2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen .....	2
25 3.1 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven .....	2
4. Conceptverslag commissie Energie(transitie), duurzaamheid en wonen .....	2
5. Toezeggingen/moties .....	2
6. Beantwoording SV 2022, nr. 23, Hoe betaalbaar is wonen nu echt bij Change= in Utrecht? .....	2
7. Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders .....	6
30 LIJST MET TOEZEGGINGEN .....	11

## 1. Opening

35 **De voorzitter, de heer Bos**, opent de vergadering om 10.40 uur. Hij deelt mee dat er bericht van overlijden is van griffiecollega Ine Arets. In gedachten is de commissie bij haar en haar familie. Bij de griffie ligt een condoleanceboek klaar. De vergadering neemt een moment van stilte in acht.

De heer **Bakker** (D66) heeft het eerder gehad over een technische sessie met vragen over het tijdelijk wonen. Die zou hij graag in samenspraak met de griffie organiseren.  
Mevrouw **Oudejans** (Student & Starter) meldt dat de SSH de commissie heeft uitgenodigd om te kijken naar de leefwereld van studenten. Ze hoopt op meer geïnteresseerden.

5

Het college heeft geen mededelingen.

## 2. Vaststellen van de agenda van 1 september 2022

Er is alleen een ochtend- en middagdeel mogelijk wegens het inwerkprogramma van de raad vanavond.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

## 3. Vaststellen van ingekomen agenderingen

Er zijn geen agenderingen vooraf ontvangen waarmee de agenda voor de 29<sup>ste</sup> nog leeg is.

### 3.1 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De heer **Van der Zweth** (PvdA) agendeert graag voor een RIB zonnepanelen. De PvdA, Volt, Student & Starter, Partij voor de Dieren, Stadsbelang Utrecht, GroenLinks en D66 zien dat graag.

De **voorzitter** meldt dat die bijeenkomst al staat geregistreerd; die vindt overigens pas in november plaats.

## 4. Conceptverslag commissie Energie(transitie), duurzaamheid en wonen

Het verslag van 2 juni 2022 van de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen wordt ongewijzigd vastgesteld.

## 5. Toezeggingen/moties

Lijst toezeggingen-moties-brieven EDW d.d. 24 augustus 2022 wordt vastgesteld.

## 6. Beantwoording SV 2022 nr. 23, Hoe betaalbaar is wonen nu echt bij Change= in Utrecht?

De **voorzitter** brengt naar voren dat verschillende fracties graag de beantwoording van de schriftelijke vragen over Change= hebben geagendeerd. Er is met Change= afgesproken een complex te bouwen, vallend onder sociale huur, waarbij de kale huur past binnen dit kader, maar de servicekosten buitensporig hoog zijn. Deze servicekosten zouden enkel kostendekkend moeten zijn, maar huidige lopende zaken tegen Change= en een uitzending van het programma BOOS wekken het vermoeden dat de servicekosten te hoog zijn.  
In de beantwoording werd duidelijk dat de woningen moeilijk te vergelijken zijn met het reguliere sociale huuraanbod en daarom ook niet als dusdanig gezien moet worden. De hoge servicekosten zijn geen reden om deze woningen onder middenhuur te scharen.

Mevrouw **Oudejans** (Student & Starter) brengt het grote tekort aan woningen naar voren. Dat zorgt voor een zoektocht naar betaalbare woningen. Student & Starter is voor betaalbare en

5 vernieuwende concepten, maar bij dit project Change= is de huur weliswaar precies onder de grens van 633 euro, maar de servicekosten bedragen maar liefst 625 euro. Dat laatste bedrag is een optelsom van servicekosten en communitykosten. Dat is helemaal niet alleen maar kostendekkend zoals wettelijk voorgeschreven. De stichting die de huurders bijstond, spreekt van een angstcultuur. Het mag niet zo zijn dat huurders de consequenties vrezen als ze naar de huurcommissie stappen. Ze is benieuwd wat de wethouder gaat doen om te voorkomen dat dergelijke situaties zich voordoen in Utrecht.

10 Student & Starter stelt voor te kijken naar de totale vaste lasten van een huurwoning en niet alleen naar de kale huurprijs. Afgesproken is weliswaar dat er Utrecht 40% sociale huur wordt bijgebouwd bij alle projecten, maar met dergelijke hoge servicekosten grijpt de doelgroep er naarst. Ze wil dan ook actief actie ondernemen.

De heer **Bakker** (D66) is dan benieuwd hoe Student & Starter actief wil ingrijpen.

15 Mevrouw **Oudejans** (Student & Starter) ziet dat de gemeente een zeer passieve houding aanneemt in de schriftelijke beantwoording. Huurders kunnen de huurcommissie inschakelen, maar ze kan zich voorstellen dat de wethouder die huurcommissie aanstuurt om dit soort praktijken te onderzoeken. Ze kijkt graag samen uit naar manieren om dit te verbeteren.

20 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) ziet de misstanden ook. Naast ingrijpen door de overheid ziet hij ook een rol in het veel beter informeren van de mensen over hun rechten. Dan kunnen mensen zelf hun recht halen.

25 Mevrouw **Oudejans** (Student & Starter) meent dat dat zeker ook moet gebeuren, maar nu de huurderscommissie spreekt van een angstcommunity, is het probleem eigenlijk veel groter. Innovatieve woonvormen zijn belangrijk, maar ze moeten wel betaalbaar zijn voor iedereen. Ze kijkt uit naar manieren om dit beter in te richten.

30 De heer **Bakker** (D66) sluit zich aan bij de woorden van Student & Starter. Het gaat om de vraag wat de gemeente aan de huurcommissie gaat vragen en wat de wethouder kan doen om die kosten te verlagen. De vraag is ook wat de raad hiervan kan leren en hoe die ervoor kan zorgen dat dit niet meer gebeurt.

35 Mevrouw **Hellevoort** (GroenLinks) had het idee dat ze bij de beantwoording van de vragen over dit complex een reclamefolder zat te lezen. Vernieuwend, een aanvulling op de woningvoorraad. GroenLinks zit dit anders. Het lijkt meer op uitholling van het begrip sociale huur. Ze oppert dat er meer ondersteuning komt met hulp van het huurteam. Er moet echt meer grip komen op dit soort situaties door anterieure overeenkomsten. Meer complexen die innovatief van aard zijn klinkt prima, maar dit is niet de innovatie die GroenLinks toejuicht. Ze roept op dit in de toekomst te voorkomen.

40 De heer **Van der Zweth** (PvdA) sluit zich aan bij de vorige inbrengen. Change= is excessief; het is gewoon te duur. Dit is zeker geen aanvulling op de sociale huur. Dit is ook niet wat is afgesproken. Sociale huur is corporatiehuur, dus daar hoort geen poespas omheen. De beantwoording van het college vindt hij niet gepast.

Mevrouw **Zwinkels** hoort graag wat uit de collegebeantwoording de PvdA niet aanstaat.

50 De heer **Van der Zweth** (PvdA) leest dat iets wat innovatief is, meer kan kosten. De PvdA wil gewoon betaalbare woningen. De woningen zouden een aanvulling zijn op de bestaande voorraad. De markt wenst echt niet veel meer te betalen. Het is uit schaarste en armoede aan keuzes dat mensen hiervoor moeten kiezen. Dat moet echt anders.

55 Mevrouw **Zwinkels** (CDA) leest dat het college aangeeft te sturen op eerdere uitgangspunten. Ze hoort graag of daar dan ook iets aan schort. Deze discussie over diverse kosten speelde ook bij de Kanaalzone.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) legt uit, dat er klaarblijkelijk ruimte was om dit zo te doen. Dat vereist dat het nu anders wordt georganiseerd. Dit mag niet nog eens op deze manier gebeuren.



Hij stelt voor in de Woonvisie vast te leggen wat de gemeente precies verwacht en hoe de diverse kosten worden gelimiteerd. Met een anterieure overeenkomst kan de gemeente sturen.

Hij verzoekt de wethouder inzichtelijk te maken hoe het corporatiebezit er nu precies uitziet, wat meetelt als sociale huur en wat niet.

5 Voor ieder project waar dan ook in de stad moet gelden: de afspraak over de betaalbaarheid van een segment geldt. Bedragen mogen niet via allerlei trucs toch de hoogte in schieten. Overigens verwacht hij bij het Merwedekanaal nog wel enige grip te hebben.

10 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) constateert dat er in Utrecht wordt geëxperimenteerd en dat Change= een mooie aanvulling lijkt te zijn. Maar dat is bedrieglijk. Extra service leidt tot hoge kosten. Hij is benieuwd of de wethouder dat monitort en hoe hij daarop stuurt. Een huurder heeft het recht de facturen in te zien om te bekijken of die bedragen voor servicekosten kloppen. Daar ziet hij wel een rol voor de overheid weggelegd in samenwerking met het huurteam. Bewoners moeten zelf ook goed weten wat hun rechten zijn, zodat ze er zelf mee aan de slag kunnen gaan en eventueel hoge servicekosten kunnen aanvechten. Hij is benieuwd hoe de wethouder huurders – in verschillende talen – hierover gaat informeren.

20 Mevrouw **Smit** (Volt) vindt het concept van community building een mooi concept, maar ze stelt dat het nooit de bedoeling kan zijn dat de servicekosten zo hoog zijn. Ze hoort graag of toetsing of de servicekosten marktconform zijn bij Change= bij Leidsche Rijn al heeft plaatsgevonden bij de huurcommissie en of dit inderdaad marktconform is.

25 De heer **El Abassie** (DENK) onderschrijft de bijdragen van Student & Starter en van de PvdA. Het is een mooi concept, maar niet voor de sociale huur. Deze servicekosten passen niet bij de huur.

30 Mevrouw **Meerding** (VVD) stelt dat het niet de bedoeling is sociale huur op deze wijze zo duur te maken. Dat moet het uitgangspunt zijn. Toch kan ze zich voorstellen dat er wel sociale woningen denkbaar zijn voor bijvoorbeeld studenten, maar het moet wel om uitzonderingen gaan. Change= is een kwalitatief hoogwaardig concept.

Mevrouw **Oudejans** (Student & Starter) oppert die servicekosten optioneel te laten zijn. Er ligt immers een afspraak wat de maximale sociale huur mag zijn.

35 Mevrouw **Meerding** (VVD) stelt dat het financiële plaatje niet meer kloppend zal zijn als een deel van de mensen niet meebetaalt. Een dergelijk concept met deze kwaliteit vergt gewoon een hoger bedrag. Wellicht wordt hiermee niet de primaire doelgroep sociale huurders aangesproken, dus het moet echt een uitzondering zijn. Het is juridisch toegestaan servicekosten te vragen. Bovendien kunnen deze bewoners wel huurtoeslag krijgen. Dus dit concept voldoet aan de definitie, aan de regels.

40 Mevrouw **Smit** (Volt) vraagt dan wat de VVD vindt van termen als 'uitzondering' en 'keuze' in een veel te krappe woningmarkt waar mensen helemaal geen keuze hebben in een woning. Mensen staan al heel lang in een wachtrij. Dan is het eigenlijk geen echte keuze meer.

45 Mevrouw **Meerding** (VVD) denkt dat er echt veel mensen zijn die in een community willen wonen. Mensen maken altijd zelf de keuze om op dit project in te gaan of langer op de wachtlijst te blijven staan. Het project staat niet leeg, dus kennelijk zijn er mensen die dit wel willen betalen. Dan vindt de VVD het prima.

50 De heer **Dijkstra** (EénUtrecht) sluit zich aan bij de woorden van de voorgaande vraagstellers. Hij wil nog horen wat de gemeente aan de voorkant echt anders had kunnen doen om dit te voorkomen.

55 Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vindt het echt misleidend om die servicekosten zo hoog te laten zijn en zeker waar die een verplicht karakter hebben. Dit is misleidend en dit is een slechte manier om invulling te geven aan sociale huur. Navraag heeft opgeleverd dat de kosten binnen de bandbreedte te overzien zijn. In de beantwoording geeft het college aan dat Change= een presentatie heeft gegeven waarin de kosten uiteen werden gezet. Een kostenoverzicht van de website van Change= laat zien dat zij in vergelijking met corporaties lage kosten hebben. Ze is benieuwd of het college achter die cijfers staat.

*Beantwoording door de wethouder:*

**Wethouder De Vries** licht in z'n algemeenheid toe dat in de tijd waarin deze afspraken werden gemaakt, de rol van de corporaties echt anders was. De corporaties stonden voor sociale huur. De

gemeente stuurt sterk door die anterieure afspraken met o.a. ontwikkelaars. Wonen is een basisrecht. Het huidige college is niet erg blij met de manier waarop dit project in elkaar steekt en al die extra kosten. Er zijn het college nog geen misstanden ter ore gekomen, maar het college is er scherp op. Prima om mensen aan te moedigen naar de huurcommissie te stappen. De huurcommissie is bedoeld om het gesprek aan te gaan met huurders, dus het is niet aan de gemeente om de huurcommissie te verzoeken onderzoek naar Change=in te stellen. Huurders actief aanmoedigen kan natuurlijk wel. Ambtelijk is de gemeente wel het gesprek hierover aangegaan, want de wethouder wil hier echt scherper op sturen.

De vraag is wat de gemeente anders had kunnen doen om dit in de toekomst te voorkomen. De wethouder staat achter de woorden sociale huur = corporatiehuur en daar zet hij scherp op in. Hij gaat het kritische gesprek aan over wat nu precies wel of geen servicekosten zijn. In het verleden is dan niet altijd gebeurd. Dat moet goed in kaart worden gebracht. Bij sociale huur horen bepaalde bedragen en het kan niet zo zijn dat er nog honderden euro's bovenop komen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is blij met de anterieure overeenkomst, maar afspraken zouden ook in de Woonvisie moeten worden opgenomen. Dan is dat aan de voorkant helder.

**Wethouder De Vries** kan zich voorstellen daar op een later moment nog op terug te komen en dat dit inderdaad in de Woonvisie terugkomt.

De heer **Dijkstra** (EénUtrecht) meent dat alleen een gesprek niet voldoende is. Zo'n gesprek moet uitmonden in een afspraak.

**Wethouder De Vries** geeft aan dat dat al gebeurt. Aan de voorkant worden afspraken gemaakt met samenwerkende partijen over onder andere deze kosten.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) hoort graag of de wethouder actief gaat monitoren hoe zaken lopen bij dit soort innovatieve woonvormen.

**Wethouder De Vries** kan zich voorstellen dat hij bij dit soort vernieuwende woonvormen kijkt hoe zaken lopen, juist om hiervan te leren.

Of bedragen nog marktconform zijn, dat dient te worden getoetst door de huurcommissie. Daartoe kunnen bewoners een verzoek doen. De gemeente heeft daarin geen actieve rol. Het lastige van de cijfers voor servicekosten is dat ze niet heel gedetailleerd te controleren zijn. Ze lijken wel aannemelijk. Het gaat natuurlijk wel om sociale huur. Er is nu een grote wooncrisis gaande en de betaalbaarheid speelt daarbij inderdaad een grote rol.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) stelt dat die cijfers op z'n minst gevalideerd moeten worden. Ze neemt geen genoegen met de uitspraak dat de cijfers niet te controleren zijn. Zo kunnen bedragen voor stoffering echt wel worden gecontroleerd. Op websites worden vergelijkingen gemaakt tussen corporatiewoningen.

**Wethouder De Vries** wijst op de principiële overwegingen in het coalitieakkoord. Ook corporaties brengen bepaalde kosten niet specifiek in rekening. Dat maakt vergelijkingen heel lastig. Maar het is zeker zo dat de gemeente steviger moet sturen door onder andere die anterieure afspraken en door het uitgangspunt dat sociale huur corporatiehuur is.

Mevrouw **Oudejans** (PvdA) stelt dat een uitsplitsing van de verschillende bedragen echt mogelijk is waardoor de kosten kunnen worden vergeleken.

**Wethouder De Vries** licht toe dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt over de hele range aan servicekosten en hoe dat wordt opgeteld. Dat maakt het heel moeilijk om daar nu op terug te komen. Daarover gaat hij met de huidige partijen nog wel een bestuurlijk gesprek aan. De wethouder zegt een brief toe waarin hij de raad uitgebreid zal informeren over het gesprek met Change= in Q1.

De heer **Dijkstra** (EénUtrecht) krijgt graag de toezegging dat vanaf nu in een anterieure overeenkomst wordt vastgelegd wat de definitie van servicekosten is en wat de hoogte van de bedragen kan zijn. Hij wil dat echt beter vastgelegd hebben.

5 **Wethouder De Vries** zal daar specifiek op terugkomen in zijn brief.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt dat dit echt moet worden vastgelegd in de Woonvisie. Hij wil ook nog horen hoe de sociale huurvoorraad eruit ziet, wat corporatiewoningen zijn en wat niet. Hij krijgt graag een gevoel bij de vraag of dit vaker voorkomt of niet.

10

**Wethouder De Vries** neemt dit mee in zijn brief. Hij komt met een overzicht wat sociaal is, wat corporatie is en wat niet.

15

Mevrouw **Hellevoort** (GroenLinks) kan zich voorstellen dat huurders actief bij elkaar gebracht worden en niet allemaal individueel een probleem moeten aankaarten.

**Wethouder De Vries** gaat dit scherp volgen en als het nodig is, zal hij daar scherp op sturen.

20

Mevrouw **Oudejans** (Student & Starter) wil weten wanneer zo'n gemonitorde huur duur uitvalt waardoor een woning niet meer binnen de sociale woningvoorraad past. Dat vergt dat er wordt gekeken naar de totale vaste lasten van een woning en niet alleen naar de kale huurprijs.

**Wethouder De Vries** komt hier later op terug in zijn brief. Het lijkt hem een goed voorstel.

25

De heer **Bakker** (D66) is benieuwd wat de raad hierover gaat terugzien in de raad en in het college.

30

**De voorzitter** concludeert dat agenderende fracties hiermee de discussie voldoende hebben kunnen voeren.

## 7. Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders

35

### 7.1 Beantwoording SV 2022, nr. 32 over Versneld inlopen van achterstand taakstelling huisvesting statushouders

40

### 7.2 beantwoording SV 2022, nr. 35 over Statushouders eerst, Utrechters laatst

De **voorzitter** brengt het volgende in herinnering. Op 13 juli jl. heeft de raad een brief van het college ontvangen over het versneld huisvesten van statushouders. Het college kondigt in deze brief aan statushouders versneld een sociale huurwoning toe te wijzen in Utrecht. Concreet maakt het college bekend dat vanaf 1 augustus gedurende 6 weken het grootste deel (circa 90%) van de

5 vrijkomende sociale huurwoningen uitsluitend beschikbaar wordt gesteld aan statushouders. Het college wil hiermee de asielketen ontlasten en de achterstand in de taakstelling van het huisvesten van statushouders inlopen. Tegenover deze inzet voor statushouders stelt het college ook aan de slag te willen met het bieden van meer perspectief op een woning voor regulier

10 woningzoekenden door het inzetten op de versnelde bouw van circa 1000-1500 tijdelijke woningen per jaar tot en met 2025.

De agenderende fracties willen met het college in debat over de totstandkoming en de inhoud van dit besluit. De fracties willen ingaan op de timing van het besluit, de overwegingen die hebben meegespeeld om tot dit besluit te komen en eventuele alternatieve oplossingen. Daarnaast willen de fracties in debat over de gevolgen van dit besluit voor regulier woningzoekende en over hoe de

15 (versnelde) uitwerking van de taskforce tijdelijke woonruimte vorm gaat krijgen.

Mevrouw **Meerding** (VVD) memoreert het besluit van de wethouder van 13 juli dat de gemeenteraad heeft overvallen. Gedurende zes weken zouden alle sociale huurwoningen in Utrecht met voorrang worden toegewezen aan statushouders, een besluit dat bij velen boze

20 reacties heeft opgeroepen. Ook de VVD vindt dat besluit onrechtvaardig. Statushouders mogen geen voorrang krijgen op Utrechtenaren die al jaren wachten op een sociale huurwoning. De VVD stelt dat er voor statushouders flexwoningen kunnen worden ingezet, want ook Utrecht moet voldoen aan de landelijk opgelegde taakstelling.

De heer **Bosch** (PVV) meldt dat er onder het VVD-bewind nog nooit zo veel mensen het land binnen zijn gekomen.

25

Mevrouw **Meerding** (VVD) verduidelijkt dat de VVD een voorstander is van een beperking van de instroom, maar deze statushouders zijn er nu eenmaal en aan de landelijke taakstelling moet Utrecht voldoen. De VVD staat voor een strikt immigratiebeleid.

30

De heer **Bosch** (PVV) beschouwt deze instroom als het gevolg van het beleid zoals dat landelijk door de VVD wordt gevoerd. De VVD had daar wel wat aan kunnen doen, namelijk regeren met de PVV.

35

Mevrouw **Meerding** (VVD) is vertegenwoordigd in de landelijke VVD. Afgelopen week is besproken wat er juridisch mogelijk is. De VVD doet al het mogelijke om een zo strikt mogelijk asielbeleid neer te zetten.

40

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) is benieuwd of de VVD dit toch niet als een heel moedig besluit te zien. Het is bovendien ook een plicht.

Mevrouw **Meerding** (VVD) wil zeker voldoen aan die plicht, maar ze hoort graag wat de alternatieven zijn. De VVD zou niet kiezen voor die versnellingsslag. De VVD wil inzetten op flexwoningen als een van de oplossingen. De taakstelling voor het hele jaar is nu behaald. Eigenlijk loopt de gemeente dus vooruit.

45

Mevrouw **Hellevoort** (GroenLinks) weet dat er nu tijdelijke woningen worden gebouwd. Daar heeft het rijk nu geld voor vrij gemaakt. Zij zou graag meer oplossingen horen van de VVD.

50

Mevrouw **Meerding** (VVD) brengt in herinnering dat de VVD al jaren om die tijdelijke woningen vraagt. Nu kan dat kennelijk ineens wel.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is benieuwd hoe de VVD ervoor zou hebben gezorgd die 400 mensen te huisvesten. De taakstelling van het rijk is terecht, kijkend naar wat er in Ter Apel gebeurt.

55

5 Mevrouw **Meerding** (VVD) begrijpt niet waarom het oude systeem waarbij 30% wordt toegewezen aan kwetsbare groepen, niet werkt. Dat krijgt ze graag toegelicht. Er is in Utrecht een achterstand, maar de VVD zat niet in de lokale coalitie. Bovendien begrijpt ze echt niet waarom er zo'n korte periode is genomen om de statushouders te huisvesten. Het is aan het college om met alternatieven te komen. Met deze keuze is ze erg ongelukkig.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt het onbegrijpelijk dat de VVD terug wil naar het oude beleid waardoor nu zo veel mensen op straat staan.

10 Mevrouw **Meerding** (VVD) vervolgt haar betoog. Voldoende tijdelijke flexwoningen zorgen ervoor dat er sociale huurwoningen voor gezinnen beschikbaar blijven. Dat is onvoldoende gebeurd.

15 Mevrouw **Minnaert** (BIJ1) krijgt graag toegelicht waarom sociale huurwoningen minder geschikt zouden zijn voor statushouders. Het is niet zo dat statushouders sociale huurwoningen afpakken van Utrechtenaren. Er is een groot tekort en dat was er ook al voordat de statushouders kwamen. De wachtlijsten van twaalf jaar zijn niet te wijten aan deze onderbreking van zes weken.

20 Mevrouw **Meerding** (VVD) meent dat flexwoningen voldoende ruimte bieden aan de statushouders. Die zijn kleiner en van tijdelijke aard. Dat past beter bij statushouders.

Mevrouw **Minnaert** (BIJ1) begrijpt niet waarom de tijdelijke huisvesting voor statushouders goed genoeg is.

25 Mevrouw **Meerding** (VVD) licht toe dat statushouders meestal in kleinere samenstellingen hier zijn en wellicht op termijn willen doorverhuizen.

30 De VVD vindt het onbegrijpelijk dat er nu is gekozen voor dit noodmiddel en waarom er niet eerder actie is ondernomen om dit te voorkomen. Ze hoort graag welke alternatieve oplossingen er waren geweest. Dit knaagt immers aan het draagvlak voor huisvesting van statushouders onder andere woningzoekenden. Reguliere woningzoekenden worden nu zoet gehouden met de belofte van 1500 flexwoningen per jaar. Daarvoor heeft het rijk nu geld vrijgemaakt, maar de realisatie is nog hoogst onzeker. In voorgaande jaren is dat niet gelukt. Ze is benieuwd welke concrete locaties de wethouder op het oog heeft en of die flexwoningen ook geschikt te maken zijn voor gezinnen.

35 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) ziet graag de VVD aan haar zijde om bestemmingsplannen versneld aan te passen, zodat die flexwoningen er echt kunnen komen.

Mevrouw **Meerding** (VVD) wil daar zeker aan meewerken.

40 Tot slot spreekt zij haar zorg uit over het soort sociale huurwoning dat nu aan statushouders wordt toegewezen. Het gaat immers om relatief veel eenpersoonshuishoudens en weinig gezinnen, terwijl het aanbod in Utrecht andersom is. Concreet is de vraag of de toegewezen woningen aan statushouders te grote eengezinswoningen zijn.

45 Dit besluit werd de raad tijdens het zomerreces voorgelegd. Dat is erg ongelukkig. Zo werd de raad buiten spel gezet. De raad was graag meegenomen in dit proces, bijvoorbeeld middels een update dat er gesprekken plaatsvonden of door te worden meegenomen in de gesprekken met woningcorporaties.

De VVD ziet het met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen aan statushouders niet als oplossing. Dit is eens en nooit meer,

50 De heer **Bosch** (PVV) realiseert zich dat woningzoekenden nu zes weken langer verder worden opgeschoven. Het kwaad is al geschied. Al die huizen komen niet meer vrij voor de Utrechters. Die komen straks in een containerwoning.

55 De inhaalslag is wat sneller gemaakt dan aanvankelijk gedacht. Dat krijgt hij graag toegelicht. Zijn er soms al woningen vóór 1 augustus vrijgehouden voor deze groep? Het moment dat dit beleid werd gepresenteerd was heel doordacht: net na aanvang van het zomerreces. De PVV wilde hier graag eerder over praten, maar daar hadden andere fracties geen oren naar. Die gingen vakantie vieren. De eigen Utrechtenaren worden hiermee keihard gediscrimineerd. Is het college van plan dit middel vaker in te zetten? Het nationale asielbeleid is dweilen met de kraan open. In het eerste deel van dit jaar zijn er 120.000 mensen bij gekomen. Daar valt niet tegenop te bouwen, ook niet

met flexwoningen. Hij ziet geen andere mogelijkheid dan de grenzen dicht te gooien. Nederland is vol. Na dit debat komt de heer Bosch met aanvullende schriftelijke vragen.

5 De heer **Van der Zweth** (PvdA) beschouwt de maatregel om woningen versneld toe te wijzen aan statushouders als een noodmaatregel. Het kon niet anders.

De heer **Bosch** (PVV) wil dan wel eens weten hoe die situatie is ontstaan.

10 De heer **Van der Zweth** (PvdA) legt uit dat de opvang van asielzoekers al jaren is afgebouwd en met de gevolgen kampen nu alle gemeenten. De twaalf jaar wachttijd voor een sociale huurwoning is niet nu ontstaan door de komst van asielzoekers of de noodzakelijke doorstroom van statushouders. De oorzaak ligt ook in het achterblijven van de woningbouw.

15 De heer **Bosch** (PVV) brengt naar voren dat maar liefst 120.000 mensen het land in zijn gekomen en die moeten allemaal woningen krijgen – ook in Utrecht.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) heeft een punt van orde. Nu wordt er wéér landelijk beleid bij gehaald. Dat stoort haar. Het gaat hier immers om gemeentelijk beleid.

20 De heer **Bosch** (PVV) moet het wel over dat beleid hebben, omdat er nu 120.000 woningen worden weggegeven. Daar doen andere fracties niets aan. Het zijn lang niet allemaal vluchtelingen; het zijn veelal gewoon gelukszoekers.

25 De heer **Van der Zweth** (PvdA) meent dat die getallen helemaal niet juist zijn. Die zijn veel te hoog. Zonder statushouders is er nog steeds een gigantisch tekort aan sociale huurwoningen. Die worden nu bijgebouwd – zo is te lezen in het coalitieakkoord. Die tijdelijke woningen gaan ook verlichting geven.

30 Wat er in Ter Apel gebeurt, is in humanitair opzicht desastreus. De taakstelling voor gemeenten blijft overeind. In Utrecht is dit de manier waarop deze stad het verschil gaat maken. En natuurlijk is het zuur voor mensen die al jaren op de wachtlijst staan en voor wie het nu weer vier weken langer gaat duren. De opvang is afgebouwd waardoor er het nu lijkt alsof er een overdreven grote toestand van statushouders is. Dat is niet zo. We hebben te weinig sociale huur. Daar knelt het.

35 De heer **Temming** (Stadsbelang Utrecht) beaamt dat het asielbeleid onder Rutte II is afgebouwd.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt dit een radicaal besluit, maar de PvdA begrijpt het besluit en vindt het ook noodzakelijk.

40 De heer **Bosch** (PVV) is benieuwd of de PvdA bereid is dit radicale besluit vaker te nemen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) noemt dit besluit ook radicaal, maar hij staat er wel achter. Ook in dit debat zijn geen andere oplossingen naar voren gekomen.

45 Mevrouw **Meerding** (VVD) hoort dat er heel veel moet worden bijgebouwd, maar toch verzet deze coalitie zich om te bouwen in een hele nieuwe wijk, Rijnenburg. Dan rijst de vraag of die grote aantallen woningen die nodig zijn, überhaupt wel kunnen worden gerealiseerd. Is de heer Van der Zweth dan van plan al die benodigde sociale huurwoningen bij te bouwen in bijvoorbeeld Rijnenburg?

50 De heer **Van der Zweth** (PvdA) legt uit dat het om een taakstelling gaat die er nu ligt. Die wijk Rijnenburg staat er nog helemaal niet. Het gaat er om wat Utrecht nu kan doen om het verschil te maken. Utrecht moet massaal sociale huurwoningen bijbouwen en tegen de tijd dat Rijnenburg wordt ontwikkeld, ook. Maar niet alleen daar.

55 De heer **Temming** (Stadsbelang Utrecht) begrijpt dat er nu zo snel mogelijk sociale huurwoningen bij moeten komen. Er moeten straks in Rijnenburg sociale huurwoningen bij komen. Gaat de tijd van nood ooit voorbij?

60 De heer **Van der Zweth** (PvdA) heeft het niet over de timing. Er moeten sociale huurwoningen in voldoende mate worden bijgebouwd. Daar zet de gemeente vol op in, maar dat duurt wel even. En

5 dus zijn dit soort radicale besluiten nodig. Daar kiest de PvdA wel voor. Het kon nu echt niet op een andere manier. Natuurlijk wil hij niet dat een dergelijk besluit vaker nodig is. De PvdA heeft haar zorg geuit over andere kwetsbare doelgroepen. Daar moeten de wethouders echt oog voor hebben. Hij kijkt dan ook uit naar de evaluatie van alle opvang.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) vindt de timing van dit besluit toch wel heel ongelukkig waarvan de uitvoering zelfs plaatsvond tijdens het zomerreces. Wat het CDA betreft is er een heel pallet aan oplossingen mogelijk. Faseren had bijvoorbeeld voor de hand gelegen.

10 De heer Van der **Zweth** (PvdA) stelt dat de timing geen keuze is. Het kabinet riep gemeenten net voor de zomer op hiermee aan de slag te gaan. Het is een uiterst ingewikkelde situatie en er is nog geen enkele andere, concrete oplossing naar voren gekomen.

15 Mevrouw **Meerding** (VVD) stelt dat de wethouder eerder bij het rijk had kunnen terugleggen dat dit probleem in Utrecht niet oplosbaar was.

20 De heer Van der **Zweth** (PvdA) hoort nog altijd geen andere oplossing. Het rijk werd met deze crisis geconfronteerd toen de situatie net voor het reces uit de hand liep. Hij is zeker niet dolgelukkig met deze maatregel, maar het kon niet anders. Blij is hij wel dat het werkt en dat het in vier weken is gelukt in plaats van zes weken. De wachttijd voor reguliere woningzoekers is in plaats van twaalf jaar twaalf jaar en vier weken geworden. Bovendien is die groep wel geholpen met de extra tijdelijke woningen.

25 Natuurlijk dienen ook tijdelijke woningen altijd sociaal en betaalbaar zijn. Daarbij horen uiteraard ook kwaliteitseisen. Tijdelijke woningen vormen natuurlijk geen structurele oplossing. Daarmee zijn Utrechtenaren op de wachtlijst alleen tijdelijk geholpen.

30 Mevrouw **Zwinkels** (CDA) wijst erop dat de gemeente al jaren lang probeert locaties voor tijdelijke huisvesting te vinden. Dat lukte eerder niet of slechts heel beperkt. Die tijdelijke huisvesting is altijd een papieren werkelijkheid gebleken. Ze begrijpt dat de heer Van der Zweth er wel in gelooft dat er nu duizenden woningen kunnen worden toegevoegd.

35 De heer Van der **Zweth** (PvdA) heeft er moeite mee dat juist de partijen die hier landelijk niets aan doen, ook hier veel commentaar hebben maar zelf geen oplossingen aandragen. Mensen tegen elkaar opzetten helpt echt niet.

De aantallen flexwoningen zijn hoog en ambitieus en daar heeft de PvdA ook wel zorgen over. Als het lukt is het prachtig, maar het wordt ingewikkeld.

40 Mevrouw **Zwinkels** (CDA) heeft een punt van orde. Ze stoort zich aan de woorden dat zij mensen tegen elkaar zou opzetten. Dat heeft ze nooit gezegd.

45 De heer Van der **Zweth** (PvdA) heeft tot drie keer toe moeten benoemen dat hij niet dolgelukkig is, maar dat het een ingewikkeld besluit is. Dat bleef maar herhaald worden en dat noemt hij de boel opstoken.

50 De heer **Dijkstra** (EénUtrecht) hoort dat de meeste mensen op de wachtlijst niet zo zeer kritiek hebben op die verlenging van vier weken, maar het gaat hen vooral om de vraag wie er in welke woning terecht komen. De mensen op de wachtlijst komen straks in een tijdelijke woning en de statushouders – en die hebben terecht recht op een woning - wellicht in een mooie sociale huurwoning. Als er een goed debat was gevoerd, hadden alle Utrechtenaren daar kennis van kunnen nemen.

55 De heer Van der **Zweth** (PvdA) denkt dat de frustratie vooral zit op de snelheid waarmee mensen een woning krijgen. Natuurlijk begrijpt hij de zorg en daarom is het nodig veel meer permanente sociale huurwoningen te bouwen en grondposities in te nemen. De komende jaren worden er bij elk plan veel meer sociale woningen gebouwd, maar dat is niet nu gelijk geregeld.

60 De heer **Bakker** (D66) stelt vast dat sinds afgelopen maandag de normale toewijzingsprocedure weer geldt. De noodzaak om statushouders te huisvesten staat niet ter discussie. Hij hoort graag van het college wat het tijdelijk bevoordelen van deze specifieke groep ten opzichte van andere kwetsbare doelgroepen en andere woningzoekenden heeft gerechtvaardigd. De vraag staat

5 voorop wat hiermee nu voor de langere termijn wordt opgelost. Er zijn gewoon te weinig betaalbare woningen voor kwetsbare mensen. De vraag is in hoeverre de nu gevoerde maatregel ruimte en inzicht geeft om dit te gaan versnellen naast het toevoegen van tijdelijke – en het liefst ook permanente – woningen. Een overzicht daarvan krijgt hij graag toegezegd. Woningdelen ziet dit college als succesvolle stap. D66 roept op mensen die dat willen en kunnen een huis te laten delen. Dat kan onderdeel van de oplossing zijn.

10 De timing was lastig gezien de onderhandeling met het rijk, maar een brief een week na aanvang van het reces is niet chic. Gedane zaken nemen geen keer, maar graag hoort hij dat dit niet meer gebeurt. Het college had bijvoorbeeld best tijdens de onderhandelingen een geheime brief naar de raad kunnen sturen.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) stelt dat een crisis zich niet laat leiden qua timing, ook niet door een reces. Hij is benieuwd hoe de raad dan eerder geïnformeerd had kunnen worden.

15 De heer **Bakker** (D66) meent dat het college ervoor had kunnen kiezen om vroegtijdig een geheime brief te sturen met indien gewenst een besloten debat.

20 Dan de winstpunten uit de onderhandelingen vanuit het rijk. D66 is best positief over de komst van de tijdelijke woningen, maar er is ook een punt van zorg. Binnenkort zal er een technische sessie over volgen. Hij is benieuwd of er al locaties voor die 3.000 tijdelijke woningen zijn. Participatie speelt daarbij natuurlijk een rol. Over dat besluit wordt hij graag nader geïnformeerd.

In de wandelgangen en in de mail heeft hij veel racistische drek en zelfs bedreigingen aan raadsleden voorbij zien komen. Dat vindt hij ontoelaatbaar en daar neemt hij afstand van.

25 Mevrouw **Meerding** (VVD) hoort graag wat voor D66 de doorslag heeft gegeven om dit besluit toch te steunen.

De heer **Bakker** (D66) staat er ambivalent in, want er kleven voor- en nadelen aan. Toch steunt hij dit besluit, want het kon niet anders.

30 De heer **Bosch** (PVV) neemt aan dat de heer Bakker aangifte heeft gedaan van de genoemde bedreigingen.

De heer **Bakker** (D66) gaf aan dat het uitingen op social media en de mail betrof.

35 Mevrouw **Zwinkels** (CDA) wil graag weten of D66 ook vindt dat dergelijke keuzes niet aan een wethouder of college zijn maar aan een gemeenteraad.

De heer **Bakker** (D66) zou er in de toekomst inderdaad graag een raadsbesluit van maken.

40 **De voorzitter** schorst de vergadering net na 13.00 uur.

## Lijst met toezeggingen:

**Wethouder De Vries** zegt toe:

- in Q1 2023 met een uitgebreide brief te komen met onder andere terugkoppeling van de gesprekken, een servicekostenoverzicht en een overzicht sociale huur.



# Verlag openbare middag- vergadering Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

5

**Datum** 1 september 2022  
**Locatie** Stadhuisbrug 1, Utrecht  
**Verslag door** Mieke van de Belt (Notuleerservice Nederland)

## Aanwezigen

10 De voorzitter, de heer Van Steeg, wethouder, mevrouw Streefland, wethouder De Vries, de leden  
H. Bakker (D66), de heer D. Bosch (PVV), de heer G. Dijkstra (EénUtrecht), mevrouw M. Deldjou  
Fard (GroenLinks), de heer I. El Abassi (DENK), de heer R. van der Graaf (ChristenUnie),  
15 mevrouw M. Hellevoort (GroenLinks), Mevrouw Hessel (Utrecht solidair), mevrouw T. Meerding  
(VVD), mevrouw M. Minnaert (BIJ1), mevrouw A. Oudejans (Student & Starter), mevrouw A.  
Sasbrink (Partij voor de Dieren), mevrouw V. Smit (Volt), de heer N. Temming (Stadsbelang  
Utrecht), de heer Van der Zweth (PvdA) en mevrouw J. Zwinkels (CDA)

## Verlag middagvergadering commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen

Opening .....	12
20 7. Vervolg: Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders .....	12
LIJST MET TOEZEGGINGEN .....	22

## Opening

25 De **voorzitter**, de heer **Bert van Steeg**, heropent de vergadering om 14.00 uur. Aan de orde is  
het vervolg op het debat rond het besluit Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting  
statushouders.

## 7. (vervolg)

### 30 Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders

35 De heer **Temming** (Stadsbelang Utrecht) stelt dat het genomen besluit niet populair is en vooral  
een voorbeeld is van gebrekkige communicatie met de raad. Dit ingrijpende besluit van het college  
heeft voor veel ophef en onrust gezorgd. Utrechters zijn al langer dan tien jaar op zoek naar  
een woning en dit besluit zal de bereidheid om vluchtelingen op te vangen nog verder doen  
verdampen.

Het college mocht dit besluit nemen. Daarvoor is een wettelijke basis. De commissie kan nu alleen achteraf het debat voeren. Dit duidt op een gebrekkige bestuurscultuur. Het is de collegepartijen te verwijten dat Utrecht al jaren niet heeft voldaan aan de huisvesting van statushouders, maar niet de Utrechtenaren of de partijen die tegen dit besluit zijn. Juist op gevoelige thema's als asiel en wonen moet de gemeente omzichtig te werk gaan. Precies op deze beleidsterreinen moet er samen met de burgers naar oplossingen worden gezocht. Utrechtenaren zouden echt wel de noodzaak van deze maatregel kunnen begrijpen. Iedereen kent de beelden uit Ter Apel. Utrechtenaren hadden via hun vertegenwoordigers in de raad moeten kunnen meepraten over dit besluit.

De heer **El Abassi** (DENK) hoort graag of de heer Temming het hem eens was dat er geen tijd was voor uitgebreide communicatie, want de crisis bereikte een hoogtepunt. Het is nu zaak draagvlak achteraf te creëren. Hij hoort graag wat er dan beter had kunnen gebeuren om de crisis op te lossen.

De heer **Temming** (Stadsbelang Utrecht) constateert dat deze handelwijze een heel negatief gevoel heeft opgeroepen over het huisvesten van statushouders. Dat had anders gemoeten en gekund. Het is nu niet het moment om de landelijke politiek te bespreken.

Mevrouw **Oudejans** (Student & Starter) constateert dat dit een moedig besluit is om de noodsituatie op te lossen. Ze kan zich voorstellen dat veel mensen hier positief op reageren. Wonen is een basisrecht

De heer **Bosch** (PVV) heeft die mensen met positieve reacties niet gesproken.

Mevrouw **Meerding** (VVD) gaat ervan uit dat de verschillende partijen een andere achterban hebben met allemaal een andere mening, maar ze neemt de suggestie weg dat alle studenten en starters dolblij waren met dit besluit. Ook zij behoort tot deze leeftijdsgroep.

Mevrouw **Oudejans** (Student & Starter) heeft wel degelijk positieve reacties gekregen. Ze hoort graag van de wethouder hoe die ervoor gaat zorgen dat dit in de toekomst niet meer zo gebeurt en dat de huisvesting niet meer zo'n achterstand oploopt. Ze ziet een evaluatie van de statushouders zelf graag tegemoet. Ze is enthousiast dat het woningdelen nu op deze manier wordt ingezet en ook de evaluatie daarvan ontvangt ze graag.

Ze is ook blij met het resultaat dat er snel veel tijdelijke woningen worden bijgebouwd. Wel wil ze weten hoe lang tijdelijk is, hoe deze woningen eruit gaan zien en waar ze komen. Zorg heeft ze wel over de realiseerbaarheid van het hoge aantal woningen. Dat komt wellicht bij de technische sessie aan bod.

Student & Starter is blij dat de gesprekken van de wethouder met het rijk hebben geleid tot het snel bijbouwen van tijdelijke woningen, wellicht een passende oplossing voor een deel van de woningzoekenden.

Mevrouw **Minnaert** (BIJ1 Utrecht) is blij met de versnellingsactie om huisvesting voor statushouders mogelijk te maken. Het college heeft goed gehandeld door af te wijken van de standaardwerkwijze en is met een maatwerkoplossing gekomen. De actie heeft wel heel verschillende reacties opgeroepen en dan met name bij mensen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Die moeten nu vier weken langer wachten en die voelen zich wellicht ongezien. De wachttijden zijn niet te wijten aan de toewijzing aan statushouders, maar wel aan huisjesmelkers, projectontwikkelaars en investeerders en aan neoliberal beleid.

De heer **Bosch** (PVV) heeft nog nooit gehoord dat er een recht bestaat om in Nederland een woning te krijgen als asielzoeker. Utrecht kan niet de hele wereld opvangen.

Mevrouw **Minnaert** (BIJ1 Utrecht) benadrukt dat de raad systeemkritisch zal moeten zijn om het gevoerde beleid te keren. Het tekort aan sociale huurwoningen is debet aan alle verhitte discussies. Het is tijd om ook lokaal verantwoordelijkheid te nemen voor de achterstand die is opgebouwd. De wachtlijst met alleenstaande mensen is minder hard geslonken en dat krijgt ze graag toegelicht. Als oplossing wordt gekeken naar het friendsconcept waarbij verschillende statushouders een woning delen met anderen. BIJ1 is sceptisch over de duurzaamheid van deze oplossing. Ze krijgt graag een toelichting op de manier waarop het college deze friendswoningen wil vormen en hoe dat woningdelen contractueel wordt vastgelegd inclusief de rechten van de verschillende huurders. Tot slot hoort ze graag wat het college gaat doen om de achterstand in het bouwen van sociale huurwoningen in te lopen. 40% sociale huur bij nieuwbouwprojecten is blijkbaar veel te weinig. BIJ1 zal hier op blijven inzetten.

De heer **El Abassi** (DENK) complimenteert het college voor zijn toewijding en durf om statushouders versneld woningen toe te wijzen. Statushouders zijn niet de oorzaak van de wooncrisis. Er is geen sprake van voorrang, maar het gaat om een wettelijke plicht om statushouders binnen 14 dagen te huisvesten. Die heeft er dan als asielzoeker al heel veel tijd op zitten in het AZC. De realiteit is dat die huisvesting niet gebeurt. Statushouders verblijven soms nog jaren in asielzoekerscentra.

De heer **Bosch** (PVV) stelt dat Utrechtenaren ook recht hebben op een woning.

De heer **El Abassi** (DENK) brengt in herinnering dat mensen buiten op de grond moeten slapen. De urgentie is duidelijk. Eerder heeft hij een motie ingediend over loting, maar de PVV stemde tegen. De PVV wil kennelijk bepaalde mensen wel voorrang geven en anderen niet.

De heer **Bosch** (PVV) heeft het helemaal niet over loting. Daar is hij op tegen. Kiezers van DENK vertelden de heer Bosch dat ze furieus zijn over de voorrang die nu is verleend.

De heer **El Abassi** (DENK) legt graag aan zijn kiezers uit dat de situatie in Ter Apel inhumain en onmenselijk is. DENK gaat niet uit van geluiden maar van idealen. Een derde van de asielzoekers is statushouders en daarom heeft het rijk de gemeenten gevraagd die huisvesting voor 7.500 statushouders te realiseren. Tot nu toe ging gemiddeld 7,9 % van de sociale huurwoningen naar statushouders. Dat percentage gaat dan over de sociale huurwoningen. Gaat het om alle huurwoningen, dan betekent dat 7,9% van 30% en dat betekent 2,3% van de sociale woningvoorraad. In 2020 ging 4,3% van de sociale woningen naar statushouders. Omgerekend is dat 1,2% van de hele woningvoorraad. Op 1 juli waren er 1858 statushouders minder gehuisvest dan afgesproken. Utrecht probeert de achterstand in te halen en daarmee de afspraak richting het rijk na te komen. De crisis is veroorzaakt door politieke beslissingen, niet door statushouders, waarbij ook de overheid streeft naar winst. Statushouders zijn mede-slachtoffers van het woningtekort en van de politiek. DENK neemt absoluut haar verantwoordelijkheid.

De heer **Bosch** (PVV) meent dat er een heel ander asielbeleid nodig is, want in landen als Denemarken of Tsjechië zijn die beelden niet te zien.

De heer **El Abassi** (DENK) legt uit dat het veelal mensen betreft die uit oorlogssituaties hierheen zijn gekomen.

De heer **Bosch** (PVV) stelt dat het veelal om Afrikanen gaat die hier hun geluk komen zoeken. Die komen helemaal niet uit zo'n dramatische situatie. Er moet een veel duidelijker asielbeleid komen; er moet ergens een grens worden getrokken.

De heer **El Abassi** (DENK) heeft al uitgelegd dat statushouders hier hun toevlucht hebben genomen en hier mogen blijven. Dat is een verantwoordelijkheid voor ook Utrecht.

5 Mevrouw **Meerding** (VVD) is benieuwd wat DENK van de timing vindt. Zij vindt het niet gek dat mensen kritisch zijn op dit proces. De raad was niet bij dit proces betrokken en zij kan dit dan ook niet uitleggen. Zij heeft al meerdere concrete oplossingen genoemd.

10 De heer **El Abassi** (DENK) heeft van de VVD geen antwoord gekregen op de vraag hoe het dan anders had gekund. 'In gesprek gaan' of 'kijken naar draagvlak', dat is geen oplossing – en al helemaal niet op korte termijn. Dat maakt immers geen einde aan de inhumane omstandigheden.

De heer **Bosch** (PVV) stelt dat er in alle steden mensen op straat slapen. Welke oplossing biedt DENK deze daklozen?

15 De heer **El Abassi** (DENK) vindt dat ook die mensen moeten worden geholpen. Dat vergt veelal wel een andere oplossing.

20 Mevrouw **Zwinkels** (CDA) brengt in herinnering dat Utrecht al een forse achterstand had bij het huisvesten van statushouders. Dat betrof 490 statushouders tot het einde van dit jaar. Het juichverhaal is dus niet terecht.

25 De maatregel ligt heel gevoelig in de samenleving en die bevordert het vertrouwen in de politiek niet, en al helemaal niet ten tijde van de grote woningnood. Het CDA is geen voorstander van de soloacties, maar ziet graag een gespreide verantwoordelijkheid – niet alleen geografisch, maar ook in de relatie met de inwoners en maatschappelijke partners. Het CDA roept al langer op tot het transformeren van kantoorlocaties. Dat is eerder ook gelukt bij het Provinciehuis voor Oekraïners.

30 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) is blij dat het CDA ook vindt dat Utrecht haar verantwoordelijkheid moet pakken. Hij wil dan weten waar het CDA dat juichverhaal vandaan haalt. Er wordt wel degelijk samengewerkt met omliggende gemeenten. Hij begrijpt niet wat het CDA nog extra wil.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) las in verschillende kranten hoe het college van Utrecht zichzelf op het podium hees.

35 Ze hoort graag alsnog hoe het dan zit met die samenwerking met omringende gemeenten. Vluchtelingenwerk schijnt te maken te krijgen met een verdubbeling: 500 nieuwe cliënten. Daarmee is ook een tekort ontstaan aan vrijwilligers. Ze hoopt dat de wethouder daar faciliterend kan zijn en iets voor die vrijwilligersorganisatie kan betekenen.

40 Het CDA meent dat er meer mogelijkheden zijn tot huisvesting. Het provinciehuis zou deels leeg staan net als andere panden.

45 Deze gehaaste aanpak en deze impulsieve acties leiden er misschien toe dat niet de meest geschikte woningen worden toegewezen. Het CDA is bereid experimentele oplossingen toe te staan als die leiden tot het oplossen van structurele tekorten. Toch verbaast mevrouw Zwinkels zich over de koppeling met de tijdelijke woningbouw. Bij andere initiatieven, bijvoorbeeld tiny houses, waren er altijd veel belemmeringen: de locatie, geen matching. Het college heeft veel laten liggen op het gebied van die tijdelijke woningbouw. Nu er geld uit Den Haag bij komt, kan het allemaal kennelijk wel.

50 Mevrouw **Sasbrink** (Partij voor de Dieren) complimenteert het college met dit plan. De vraag is natuurlijk of dit het probleem gaat oplossen. De gemeente neemt in ieder geval haar verantwoordelijkheid en in samenwerking met corporaties en met de inzet van het COA en Vluchtelingenwerk is de huisvesting in vier weken gehaald. De PvdD is blij dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt.

Ze voorziet echter dat de gemeente elk jaar met deze taakstelling te maken krijgt. Gegeven de noodsituatie in de asielcentra vindt de Partij voor de Dieren dit een geëigende oplossing zeker in combinatie met de toevoeging van de tijdelijke woningen, maar het is zaak die urgente tekorten te voorkomen.

5 Mevrouw Sasbrink spreekt haar zorg uit over de aanname dat er nu wel binnen een jaar tijdelijke woningen worden gebouwd. Geld was toch niet zozeer het probleem, wel de locaties. 1000 tijdelijke woningen binnen een jaar is wel heel erg ambitieus. Hoe realistisch is het om een zorgvuldig proces te doorlopen en wat gaat het effect zijn van honderden bewoners erbij op de natuur en de omgeving? Voor tijdelijke woningen gelden minder strenge regels. Wat gaat de wethouder doen om te zorgen dat die tijdelijke woningen leefbaar blijven? Containerwoningen zijn tijdens een hittegolf in feite onbewoonbaar. Ze vreest gigantische wachtlijsten als straks alle energie gaat zitten in het bouwen van tijdelijke woningen.

10 Tot slot benadrukt ze dat de vluchtelingenproblematiek alleen maar heikeler wordt wanneer de klimaatcrisis niet wordt bezworen. Droogte en overstroming zorgen voor grote migratiestromen. 15 Ook in Utrecht moet alles op alles worden gezet om klimaatverandering te stoppen.

De heer **Dijkstra** (EénUtrecht) complimenteert de wethouder met dit buitengewoon moedige besluit. Zo kun je ook onorthodox met een crisis omgaan. Het maakt hem trots op de stad.

20 De heer **Bosch** (PVV) brengt naar voren dat zelfs de gemeenteraad hierin niet is gekend. Daar kan niemand toch trots op zijn.

De heer **Dijkstra** (EénUtrecht) stelt dat de timing wel heel ongelukkig was. Hij wil echt toegelicht krijgen waarom het stadsbestuur niet zes weken heeft gewacht zodat er een gedragen besluit kon worden genomen. Mensen vrezen in een tijdelijke woning te komen terwijl statushouders in een vaste woning komen. Hij hoort graag voor wie die tijdelijke woningen zijn bedoeld. Het lijkt hem verstandig die tijdelijke woningen te bestemmen voor mensen met een urgentie, waaronder statushouders. Voorts hoort hij graag meer over de schaal waarop dat gebeurt. Op beide punten moet het besluit hier in de gemeenteraad vallen.

25 30 De heer **El Abassie** (DENK) wijst op de instrumenten van de raad zoals een spoeddebat of schriftelijke vragen. Die instrumenten heeft EénUtrecht niet ingezet.

De heer **Dijkstra** (EénUtrecht) legt uit dat dat steden als Utrecht worden geforceerd woningen beschikbaar te stellen, omdat vier partijen op landelijk niveau te weinig geld vrijmaken om asielzoekers tijdelijk te huisvesten – wellicht om ze te ontmoedigen. Dit had echt beter gekund. Het college had de afgelopen week kunnen gebruiken om niet alleen de versnelde procedure voor te bereiden maar tegelijkertijd ook een iets verder uitgewerkt plan voor die tijdelijke huisvesting. Hij wil zich niet laten gijzelen door deze bewust gekozen strategie van de overheid.

40 Mevrouw **Smit** (Volt) wil weten waarop de heer Dijkstra zijn uitspraken over de landelijke overheid baseert.

De heer **Dijkstra** (EénUtrecht) licht toe dat het kabinet bewust aanstuurt op het niet-creëren van opvangplekken en dus wordt dat afgewenteld op de verschillende gemeenten. Het COA voert dat beleid uit zodat er minder asielzoekers naar Nederland komen.

Mevrouw **Smit** (Volt) vindt het juist moedig dat de woningtoewijzing is versneld. Ook al is de crisis te wijten aan slecht woonbeleid of een krappe arbeidsmarkt, is het nu nodig en het is ook menselijk. Het toont leiderschap. Natuurlijk is het moeilijk voor mensen die al lang wachten op een woning. Het is ook een wettelijke taakstelling. De raad is voor het reces op de hoogte gesteld en ze is gevraagd naar de wensen in het proces. Heel prettig.

De heer **Bosch** (PVV) weet alleen van een korte mededeling van een wethouder in het laatste slotdebat van de raad. Dan kan de gemeenteraad toch helemaal niets meer zeggen, een dag voor het reces.

5 Mevrouw **Smit** (Volt) brengt hiertegen in dat dit de eerste mogelijkheid was voor de raad om aan te geven op welke manier ze het wilde. Het verdient zeker geen schoonheidsprijs, maar de raad was op de hoogte en de kwestie was uiterst urgent. In zo'n situatie moet er iets gebeuren. Dat rechtvaardigt de huidige werkwijze.

10 Volt vraagt zich af wat er hierna gaat gebeuren en wat Utrecht nog meer kan doen. Wellicht kan het college hiervoor een plan uitwerken. Volt is blij met de inzet op tijdelijke woningen. Er komt een werksessie over energieneutraal en diervriendelijk bouwen. Misschien is een combi met de technische sessie over tijdelijk wonen mogelijk. De vraag speelt ook of de woningen passen bij de woningzoekenden en hoe de match wordt gemaakt.

15 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) ziet dat er onmenselijke situaties in Ter Apel zijn ontstaan waarbij zelfs Artsen zonder Grenzen noodhulp moesten bieden. Een dieptepunt. De crisis is niet nieuw; die loopt al weken.

20 De heer **Bosch** (PVV) kan niet anders dan constateren dat juist het Nederlandse beleid voor deze opvangcrisis zorgt. Elders is dat niet zo. Als er woningen voor Utrechtenaren moeten worden gebouwd, kan dat vaak niet omdat er geen snelweg ligt of geen bus rijdt. Voor deze groep kan het kennelijk wel. Andere mensen moeten twaalf jaar wachten.

25 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) wijst erop dat op straat slapen echt onacceptabel is. Utrecht liep achter op haar afspraak met het rijk om een bepaald aantal statushouders te huisvesten. De ChristenUnie neemt wel degelijk haar verantwoordelijkheid in dit probleem maar ook voor andere woningzoekenden.

30 Het probleem in de Azc's zit vooral in het gebrek aan doorstroming. Het rijk kon niet anders dan gemeenten opleggen statushouders te huisvesten. Rijk en provincie helpen nu ook met tijdelijke woningen.

35 Het college deed de handreiking om in gesprek te gaan over versnelling van procedures en maatwerk in toepassing van de regels om de woningen daadwerkelijk snel te bouwen. Er is de ChristenUnie alles aan gelegen dat snel en flexibel te doen. Hij hoort dan ook graag wat er nodig is om het tempo hoog te kunnen houden.

40 Mevrouw **Hellevoort** (GroenLinks) beschouwt de maatregel als ongebruikelijk en onorthodox en voor sommige mensen wellicht ook pijnlijk of zelfs onaanvaardbaar. De situatie in Ter Apel is echter onmenselijk geworden. Die mag niet voortduren. Het is heel goed dat Utrecht haar verantwoordelijkheid heeft gepakt. GroenLinks staat vierkant achter de hulp voor mensen die gevlucht zijn voor oorlogsgeweld.

De heer **Bosch** (PVV) begrijpt dat GroenLinks zich inzet voor vluchtelingen, maar voor anderen heeft GroenLinks kennelijk geen plek in het beleid.

45 Mevrouw **Hellevoort** (GroenLinks) gaat nu geen discussie voeren over het asielbeleid. Tegelijkertijd zoeken heel veel Utrechtenaren ook een woning. Het is het mooi dat er veel tijdelijke woningen bij komen om de wachtlijsten voor de sociale huurwoningen te verlichten. Dat roept wel veel vragen op maar die komen in de technische sessie aan bod.

50 Mevrouw **Zwinkels** (CDA) begrijpt dat GroenLinks sociale huurwoningen aan statushouders wil toewijzen en tijdelijke woningen aan mensen op de wachtlijst. GroenLinks wil kennelijk beide doelgroepen bedienen, maar er waren echt alternatieve maatregelen mogelijk geweest. Net voor het reces is er één oplossing gekozen en die is uitgevoerd tijdens het reces.

Mevrouw **Hellevoort** (GroenLinks) staat achter deze maatregel omdat de situatie dermate urgent was dat wachten geen optie vormde. Die tijdelijke woningen staan er nu nog niet. GroenLinks staat zeker open voor alle creatieve oplossingen.

5

De heer **Dijkstra** (EénUtrecht) wijst erop dat Utrecht urgente en niet-urgente woningzoekers kent. Omwille van de rechtvaardigheid en het draagvlak zou die tijdelijke huisvesting alleen voor mensen met een urgentie moeten zijn, inclusief statushouders.

10

Mevrouw **Hellevoort** (GroenLinks) staat erachter om de woningen te verdelen volgens het afgesproken systeem: 70% naar de reguliere wachtenden en 30% naar de urgente woningzoekenden. Ze is geen voorstander van allemaal verschillende woningen voor verschillende groepen.

15

GroenLinks blijft zich inzetten voor meer betaalbare huurwoningen. Er komt een stop op de verkoop van sociale huurwoningen en 40% van alle nieuwbouw wordt sociale huur. Desgevraagd voegt ze nog toe dat GroenLinks zowel positieve als negatieve reacties heeft gehad, maar dit besluit is zeker uit te leggen – hoe pijnlijk dit ook is.

20

Mevrouw **Hessel** (Utrecht solidair) beperkt zich tot de maatregel om de statushouders voorrang te geven bij de woningtoewijzing. Eindelijk steekt iemand z'n nek uit voor deze groep. Ze is dus blij met dit besluit. Ook zij heeft negatieve geluiden gehoord, maar het lukt bijna altijd binnen een paar minuten om mensen ervan te overtuigen dat dit een hele goede maatregel is. De wachttijd is misschien verlengd met vier weken, maar het is absoluut niet normaal dat Artsen zonder Grenzen hier aan het werk moest.

25

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) meent dat deze versnelling helemaal niet leidt tot langer op de wachtlijst staan, want Utrecht had die indicatie anders over de komende maanden moeten uitsmeren.

30

Mevrouw **Hessel** (Utrecht solidair) kon dit inderdaad goed uitleggen.

De heer **Bosch** (PVV) meent dat dit probleem wordt veroorzaakt door al die mensen binnen te laten.

35

Mevrouw **Hessel** (Utrecht solidair) kan heel goed uitleggen waarom dit een goed besluit is, terwijl mensen op de wachtlijst nu twaalf jaar plus vier weken moeten wachten. Zij zit hier voor de Utrechters. Deze opvang betreft een wettelijke plicht en daaraan moet de gemeente voldoen.

*Beantwoording door het college:*

40

**Wethouder Streefland** benadrukt dat de vluchtelingencrisis dit jaar – mede door de oorlog in Oekraïne – groot is en stevig voelbaar is in de stad. Ook Utrecht moet helpen de doorstroom te verlichten. Er moet het nodige gebeuren voor die Oekraïners, hun opvang, de scholing, maar ook aan noodopvang en een tweede ACZ.

45

Die 30% bijzondere doelgroepen zijn de gemeente allemaal even lief. Er zijn niet veel woningen te vergeven en dat heeft geleid tot de achterstand bij de huisvesting van statushouders. Daarover heeft het college heel open contact met de provincie. Toen kwam de opdracht dat er een versnelling moest plaatsvinden.

50

**Wethouder De Vries** beaamt dat dit een verplichting betreft. Er was een achterstand opgelopen. Die crisis moest worden opgelost. In het Veiligheidsberaad op 24 juni werd dit besproken. Daarop is direct overleg met de bestuurders van de woningcorporaties gevoerd over de aanpak. Er is gezamenlijk gezocht naar een oplossing.

Een optie had kunnen zijn die 30% volledig toe te wijzen aan statushouders. Het nadeel daarvan is dat alle andere kwetsbare doelgroepen geen woning krijgen en dat dit heel lang zou gaan duren. Vanuit de corporaties kwam het voorstel om het op deze manier te doen en dat verdient absoluut een compliment.

5 Het moest op dit moment, want het was crisis. Gezinnen sliepen buiten, mensen belandden in het ziekenhuis. Juist in de zomer wordt er relatief minder vaak gereageerd op vrijkomende woningen. Dus juist in deze – korte – periode kon hieraan worden gewerkt.

10 Het rijk, de provincie en ook de Veiligheidsregio Utrecht zijn hierbij betrokken. Juist voor al die andere Utrechters wilde de gemeente ervoor zorgen dat er woningen bijkwamen. Die deal is aan de voorkant met het rijk gemaakt juist voor al die andere kwetsbare groepen. Dat het nu wel lukt, heeft deels te maken met de financiering. Die woningen staan straks tien tot vijftien jaar en het rijk wil die onrendabele top financieren, waarbij de provincie meedenkt over eventuele vervolglocaties. 11 juli volgende de gesprekken over de financiering; 12 juli werd het gesprek gevoerd met alle belangengroepen. Het proces verdient zeker geen schoonheidsprijs. Het college heeft wel deze bevoegdheid. De brief is op 13 juli gekomen. Hij begrijpt de kritiek op het proces, maar het kon niet anders.

20 Mevrouw **Meerding** (VVD) wil dan toch horen waarom de raad niet middels een geheime brief is geïnformeerd – zelfs als het allemaal nog niet concreet was. De eerdere informatie was weinig concreet. Ze hoopt echt dat dit niet meer op deze manier gaat voorkomen.

25 Wethouder **Streefland** legt uit dat er in heel korte tijd heel veel moest gebeuren en in de samenwerking met al die verschillende partijen is alle energie gaan zitten. Partijen moesten op één lijn komen. Onduidelijk was of het rijk financieel zou uitpakken. Het kon niet anders. Ze hoopt op compassie en begrip. Dit is de realiteit van een crisis. Die houdt geen rekening met een vakantieplanning.

30 De heer **Bakker** (D66) vraagt dan toch waarom het college besloot dat het toen moest en waarom de brief niet half augustus is verstuurd en waarom het niet per 1 september is ingegaan.

35 **Wethouder Streefland** verduidelijkt dat de verplichting om vanaf 1 juli 30 statushouders per week in de stad te huisvesten op tafel lag. Ook statushouders wachten veelal al acht jaar in een AZC. Alternatieven zijn besproken, maar de gemeente wil ook geen verstopping bij andere doelgroepen veroorzaken. Iedereen moet nu even pijn lijden voor zes weken voor deze ene groep. De partners begrepen dit ook. De doorstroom verbeteren brengt rust op dit dossier, want er zijn veel verschillende kwetsbare groepen te huisvesten en er zijn ook nog eens 700 Oekraïners verder te huisvesten in de stad. Kantoren verbouwen, een boot, het is allemaal voorbijgekomen en de stad heeft ook echt al die alternatieven nodig.

40 De wethouder gaat ervan uit dat het college dit niet nog een keer hoeft te doen. De taakstelling voor 2023 is nog niet bekend. Mocht dit zich nog eens voordoen, dan informeert ze de raad als het niet allemaal net in de vakantie gebeurt.

45 In de evaluatie neemt het college mee wat dit betekent. Wat er in de samenwerking met partners goed loopt, die lessons learned, zal ze zeker meenemen. Het is zeker geen standaardprocedure voor de toekomst. De wethouder voelt zich absoluut verantwoordelijk voor dit dossier. De evaluatie zal de wethouder delen met de raad.

De volgende opgave is de statushouders goed te laten landen en een bijdrage te kunnen laten leveren aan de samenleving. Ook daar zet het college maximaal op in.

50 Ze is blij met de complimenten maar begrijpt ook de kritiek. Als alle gemeenten dit zouden doen, waren de Ter Apeldoestanden opgelost. Iedereen in de regio is verantwoordelijk voor de huisvesting van de statushouders. Provinciale Staten is verantwoordelijk om gemeenten aan te spreken als ze achterlopen. In de regio wordt samen nagedacht over de asielcrisis en de noodopvang. De oplossing voor dit soort maatschappelijke opgaven vergt samenwerking met de regio en zeker ook met vrijwilligersorganisaties.



Mevrouw **Zwinkels** (CDA) is benieuwd of er nog andere maatregelen op tafel liggen op provinciaal niveau.

5 Wethouder **Streefland** legt uit dat de samenwerking soms bestaat uit een uitruil. Als een andere gemeente bijvoorbeeld statushouders kan huisvesten, zou Utrecht meer crisisnoodopvang op zich kunnen nemen.

10 Wethouder **De Vries** brengt naar voren dat dit niet tot stand zou zijn gekomen zonder de inzet van al die andere partijen die de gemeente hierbij hebben ondersteund: het COA, Vluchtelingenwerk, de corporaties. Dat maakt dat het nu is gelukt binnen vier weken in plaats van zes weken. De evaluatie komt naar de raad.

15 De heer **Bosch** (PVV) krijgt graag de gegevens van de welke woningen onder deze regeling zijn vergeven en wat de wachttijd voor die woning was geweest wanneer die op de reguliere markt was gekomen. En dan op adresniveau. Desnoods geheim. De raad heeft recht op dit soort informatie.

20 Wethouder **De Vries** kan de gegevens delen met de raad, hoe de spreiding over de stad is en welke personen daarin komen. Adresgegevens delen lijkt privacygevoelig. Het gaat immers om privépersonen. Het lijkt bovendien niet relevant.

25 De heer **Bakker** (PVV) stelt voor dit debat wellicht schriftelijk te voeren buiten deze commissievergadering gezien de voortgeschreden tijd. Dan kan het college dit verzoek goed bekijken.

De heer **Bosch** (PVV) gaat hiermee akkoord.

30 Wethouder **De Vries** gaat graag het gesprek aan over de verschillende opties. Als het rijk de onrendabele top financiert, dan is het van belang dat die woningen binnen twaalf maanden worden gerealiseerd. Dat vergt een wat andere aanpak want de reguliere procedures werken sterk vertragend. De wethouder denkt daarbij bijvoorbeeld aan een verruiming van de verklaring van geen bedenkingen of een wekelijks moment om bijeen te komen om elkaar mee te nemen in de processen. Dat is echt van belang voor al die Utrechtenaren die op een woning wachten.

35 Mevrouw **Zwinkels** (CDA) begrijpt dat dit het knelpunt is om die 1000 woningen nu wel te realiseren.

40 Wethouder **De Vries** legt uit dat dit nu het knelpunt vormt. Eerder vormde de financiering een probleem. Daar doet het rijk nu aan mee en de provincie denkt mee over vervolglocaties. Hij vraagt nu de raad mee te denken als het gaat om het versnellen van de procedure.

Mevrouw **Zwinkels** (CDA) ontvangt dan graag binnenkort een overzicht van de potentiële locaties.

45 Wethouder **De Vries** komt zo terug op de locaties voor 2023. Voor de jaren daarop volgt dat op een ander moment.

50 De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt het heel goed daarover het gesprek te voeren. Hij vraagt of het dan bij het Utrechts Planproces kan worden besproken.

Wethouder **De Vries** beaamt dat die bijeenkomst kan worden gebruikt. Hij heeft dit al aangekaart bij collega Eerenberg. Daarvoor komt hij met een brief met een aantal opties zodat daarover het gesprek gericht kan worden gevoerd.

Mevrouw **Meerding** (VVD) dringt aan op zekerheid om die flexwoningen daadwerkelijk te realiseren.

5 Wethouder **De Vries** zegt toe daar alles aan te doen. Er zijn echter heel veel partijen bij betrokken. Het rijk heeft al financiering toegezegd; de provincie wil nu meezoeken naar vervolglocaties en ook de raad is daarbij nodig.  
10 Verschillende locaties zijn al in beeld en die zijn gedeeld met de raad. Daarbij gaat het om zo'n 1000 woningen in 2023. Flexwoningen of containerwoningen kunnen niet altijd rekenen op enthousiasme, maar die zijn tegenwoordig van uitstekende kwaliteit. Het gaat om één-, twee- of driekamerwoningen die modulair op elkaar worden geplaatst en in die zin duurzaam zijn. Samen met de raad wil het college werken aan een kwaliteitskader Wonen, waarbij het juist om die kwaliteit gaat. 30% zal sociaal zijn. Dat gebeurt echt in samenwerking met de wijk. Het gaat wel om veel woningen in korte tijd. De wethouder denkt dat het haalbaar is voor 2023, vooral omdat  
15 deze woningen modulair op grote schaal worden vervaardigd. Utrecht behaalt haar taakstelling en kijkt ook hoe ze de woningopgave invult. Aan het eind van het jaar verwacht de wethouder daar meer inzicht in te hebben.

**Wethouder De Vries** verzekert dat die de uitgegeven woningen niet van voor 1 augustus zijn.  
20 Uitgangspunt is: woning zoekt statushouder. Er zijn relatief veel alleenstaande statushouders en dat matcht niet altijd met de bestaande woningvoorraad. Bij een aantal personen zullen gezinsleden nareizen. Voor hen is een uitzondering gemaakt. In de regio zijn er andere gemeenten die dit anders invullen of focussen op een andere groep. Er zijn ook gezinnen die al langer dan tien weken op een woning wachten en die worden dan soms in Utrecht geholpen aan  
25 een gezinswoning. Woningdelen wordt ook toegepast. Daar zijn regels voor, maar dat wordt in overleg met de corporaties gedaan. Het betreft een pilot met enkele friendswoningen. Er komt nog een evaluatie van het hele proces naar de raad. Daarin is dan opgenomen wat er nu anders is gedaan. Dat moet zorgvuldig worden gedaan. Die kan de raad voor 1 oktober tegemoet zien.  
30 De flexwoningen zijn verschillend van grootte en dat betekent dus ook dat er gezinnen kunnen komen. 30% is voor kwetsbare doelgroepen.

De heer **Dijkstra** (EénUtrecht) stelde eerder voor de flexwoningen beschikbaar te stellen voor juist alleen die kwetsbare doelgroepen inclusief statushouders. Dan gaat het nog steeds om 30% /  
35 70% voor alle sociale woningen inclusief de tijdelijke woningen. Een andere verdeling dus. Dat zal het draagvlak vergroten.

**Wethouder De Vries** vindt het belangrijk na te denken over de leefbaarheid. Daarom moet er een goede afspiegeling zijn. Die 30% zorgt voor de juiste afspiegeling als het gaat om die  
40 leefbaarheid. Heel veel Utrechtenaren wachten op een woning en die hoopt de wethouder hiermee tegemoet te komen. Er zijn nu drie locaties in beeld waardoor het om zo'n 1000 woningen in 2023 gaat. De buurt wordt uiteraard meegenomen als het gaat om de leefbaarheid en de verkeersveiligheid. Het college wil de woningen beschikbaar stellen aan alle Utrechtenaren waarbij er 30% naar kwetsbare groepen gaat. Het college denkt dat dit de juiste manier is.

45 Mevrouw **Zwinkels** (CDA) had nog geïnformeerd naar het Provinciehuis en andere kantoorpanden.

**Wethouder Streefland** geeft aan dat het Provinciehuis binnenkort voor een derde tranche wordt opgeleverd. Er komen nog de nodige mensen vanuit gastgezinnen of andere locaties. Dat knelt op  
50 dit moment. Het is mooi dat die derde etage er komt voor deze groep. Daarnaast is ze nog naarstig op zoek naar nog meer plekken voor specifiek deze groep.

De **voorzitter** concludeert dat de heer Dijkstra de brief afwacht alvorens hij dit wil agenderen in de raad. Dat is ook het geval voor de heer Bosch. In principe komt er dus een raadsbehandeling.

## 5 **8. Inwerkprogramma co Bereikt een hoogtepunt, commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen**

Het avondgedeelte is gereserveerd voor het inwerkprogramma voor de commissieleden. In een informele en interactieve setting zal de RUD in samenwerking met VTH een kijkje geven in de werkzaamheden van de RUD.

10 **De voorzitter** sluit de vergadering net voor 16.30 uur.

## **Lijst met toezeggingen**

15 **Wethouder De Vries** zegt toe:

- Wethouder komt in Q1 2023 met een uitgebreide raadsbrief met daarin opgenomen:
- Terugkoppeling gesprek met Change=
- Wat we kunnen doen qua afspraken vastleggen in anterieure overeenkomst (of anderszins) over hoogte een type servicekosten? En kunnen we afspraken over totale huursom inclusief servicekosten?
- Duiding hoogte servicekosten Change=
- Overzicht sociaal huurmarkt in Utrecht
- Is er bij zulke hoge servicekosten eigenlijk nog wel sprake van sociale huur (wat is sociaal en tellen de woningen in change= nog mee als sociaal)?

25 **Wethouder Streefland** zegt toe:

- Wethouders komen voor 1 oktober 2022 met een raadsbrief inzake evaluatie versnelling huisvesting statushouders.



## BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 170

Datum	11 oktober 2022
Van	College B&W
Behandeld door	A.M. Berghuizen
Doorkiesnummer	030 2860527
E-mailadres	a.berghuizen@utrecht.nl
Kenmerk	10546296
Beleidsveld	Asiel en Integratie

---

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 170 van Tess Meering (VVD), David Bosch (PVV), Cees Bos (SBU, Bert van Steeg (CDA) van 10 oktober 2022 over Statushouders nemen ontslag na verkrijgen huurwoning. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

*Alvorens uw vragen te beantwoorden schetsen we kort de context en achtergrond.*

*Ons beleid is erop gericht dat statushouders in onze stad vanaf dag één inburgeren en meedoen. Werk is daar een belangrijk onderdeel van. Daar staan we voor en werken we hard aan. We weten dat zeker 6 van dit jaar 650 verplicht te huisvesten statushouders hun contract bij een grote internationale fastfoodketen hebben beëindigd. Daarnaast hebben ons signalen bereikt dat dit mogelijk nog een paar andere statushouders betreft bij een andere horecaonderneming. Het is spijtig dat deze werknemers deze keuze hebben gemaakt, want onze inzet is erop gericht om inwoners tijdens de overgang van AZC naar een eigen woning én daarna duurzaam aan het werk te houden of te krijgen.*

*Het vinden en behouden van werk is voor sommige statushouders tegelijkertijd complex vanwege de huidige regelgeving. We zijn al langer met het Rijk in gesprek dat we weeffouten zien en tegenkomen in de participatiewet. Daarnaast zien we dat werken moet lonen om in het levensonderhoud te kunnen voorzien. Het verrichten van betaald werk is voor statushouders die langdurig verblijven in het AZC gebonden aan voorwaarden. De meeste statushouders hebben geen betaald werk vanwege de vele voorwaarden die daaraan verbonden zijn. Als zij wel aan een baan kunnen komen, zijn zij bijvoorbeeld verplicht 75% van de inkomsten af te dragen aan het COA als bijdrage in de kosten van de opvang. Als een statushouder uiteindelijk een woning krijgt toegewezen, horen daar vanzelfsprekend financiële verplichtingen bij, zoals het kunnen betalen van huur en levensonderhoud. Als een statushouder een arbeidscontract heeft met weinig perspectief op een vast inkomen, een contract heeft met weinig uren (0-urencontract), of werkt voor een minimumloon dan is hij in veel gevallen aangewezen op aanvullende regelingen, omdat vaste lasten hiermee niet voldaan kunnen worden. Daarnaast start een statushouder vanaf het inhuizen in een eigen woning met een landelijk verplicht intensief inburgeringstraject van drie jaar.*

### **Vraag 1**

Is het college het met de vragenstellende fracties eens dat dit kwalijk en onacceptabel is?

#### **Antwoord 1**

*We zien dat de overgang van het wonen in het AZC naar een eigen woning, en starten met het inburgeren en werk, als intensief en complex wordt ervaren. Helaas lukt dit niet altijd en bij iedereen. In de uitvoeringspraktijk zien wij dat daar verschillende oorzaken (ziekte, geen kinderopvang, slechte arbeidsomstandigheden, etc.) onder liggen. Er kan daardoor niet gesteld worden dat het toegewezen krijgen van een woning waar huur over voldaan moet worden, de oorzaak is van het beëindigen van een dienstverband. Zo is bijvoorbeeld ook het al of niet duurzame dienstverband zelf van belang, en of dit nog past bij de veranderde omstandigheden.*

*Wel zien wij voldoende aanleiding om de mogelijk aanwezige drempels bij de overgang van AZC naar een eigen woning in samenwerking met de Rijksoverheid nader te onderzoeken en waar mogelijk het Rijks- en/of gemeentebeleid/regelgeving hierop bij te stellen.*

### **Vraag 2**

Is het college het met de fracties eens dat werken juist een belangrijke manier is om mee te doen in onze samenleving?

#### **Antwoord 2**

*Ja, wij zijn het hiermee eens, we bepleiten dit ook zeer. Voor ons is het hebben en houden van werk een belangrijke succesbepalende factor bij de inburgering van statushouders.*

### **Vraag 3**

Wat kan het college doen om het stoppen met werken bij verkrijging van een huis tegen te gaan of minder aantrekkelijk te maken? Is het college bereid om alle middelen aan te grijpen om deze ontwikkeling tegen te gaan?

#### **Antwoord 3**

*Ja. Het is onze ambitie om zoveel mogelijk Utrechters mee te laten doen door werk. Al voordat een statushouder start met inburgeren bespreken inburgeringscoach en statushouder nadrukkelijk op welke manier het leren van de taal en (toeleiding naar) werk gecombineerd worden om zo goed mogelijk te integreren in de samenleving. Daarnaast zetten we instrumenten vanuit de Participatiewet in, van begeleiding tot handhaving.*

*Werkgevers hebben hierin ook een belangrijke verantwoordelijkheid. We stimuleren hen bijvoorbeeld om alle mensen in de Participatiewet, waaronder statushouders duurzaam werk te bieden. Voor statushouders betekent dit de combinatie mogelijk te maken van het verplicht volgen van 9 tot 12 uur taalonderwijs per week en daarnaast huiswerkopdrachten, en het kunnen bieden van een duurzaam arbeidscontract waarbij iemand voldoende bestaanszekerheid kan opbouwen. Dit is wat we nadrukkelijk bespreken met werkgevers.*

*Helaas kent de landelijke Participatiewet drempels. Na contact met het Rijk geven zij het volgende mee: 'Werken in deeltijd kan naast de bijstandsuitkering inkomensonzekerheid met zich meebrengen vanwege de huidige vrijlatingsgrenzen in de Participatiewet. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord afgesproken de bijverdiengrenzen te verruimen.' We zijn daarom nu, samen met andere gemeenten, in gesprek met het Rijk over hoe het (financieel) aantrekkelijker gemaakt kan worden om naast een bijstandsuitkering in deeltijd te werken, zodat werken ook loont.*

**Vraag 4**

Wat is de wettelijke grondslag waarop statushouders recht hebben op een uitkering, wanneer zij zelf ontslag nemen?

**Antwoord 4**

*Het recht op bijstand is geregeld in artikel 11 van de landelijke Participatiewet. Voor alle aanvragers gelden dezelfde regels, zowel voor statushouders als voor andere bijstandsaanvragers. Een uitkering wordt verstrekt als iemand onvoldoende middelen van bestaan heeft.*

**Vraag 5**

Kan het college toezeggen alles in het werk te stellen om ervoor te zorgen dat de arbeidsparticipatie onder statushouders toeneemt? Zo ja, wat gaat zij dan concreet doen (bijv. in de Utrechtse inburgeringsaanpak)?

**Antwoord 5**

*Inburgering vindt volgens ons het beste plaats via het leren van taal en het hebben van werk en daarom zetten we zoveel mogelijk in op duale trajecten. Dit betekent parttime werk gecombineerd met inburgeringslessen en onderwijs. Onze inzet is om de combinatie van werken en leren makkelijker te maken. Bijvoorbeeld door afspraken te maken met werkgevers over instroom van statushouders. Het loon uit parttime werk dekt het levensonderhoud veelal niet. Daarover zijn we in gesprek met werkgevers en het Rijk.*

**Vraag 6**

Waarom heeft het college de raad niet geïnformeerd over dit negatieve effect van de voorrangmaatregel? Waarom moest de maatregel zo snel worden ingevoerd, terwijl deze risico's bekend waren? Deelt het college de mening dat het niet gepast is om een dergelijk interview te geven, gezien deze negatieve effecten en het feit dat andere mensen hierdoor langer moeten wachten op een woning?

**Antwoord 6**

*Wij herkennen ons niet in het verband wat wordt gelegd in het FD tussen de versnellingsactie en het opzeggen van een baan door de paar statushouders. De informatie die wij desgevraagd aan het FD hebben gegeven spreekt over een aantal en geen tientallen statushouders. Zie ook de inleiding hierboven.*

*Het fenomeen wat nu belicht wordt is niet nieuw en ook niet ingegeven door de Utrechtse versnellingsactie of Utrechts beleid. Dat statushouders hun contract opzeggen, is iets wat in elke gemeente voor kan komen.*

*In de raadsbrieven van [13 juli](#), [26 augustus](#) en [5 oktober](#) kunt u lezen waarom het college heeft gekozen voor de versnelde huisvesting van statushouders deze zomer. Dit is toegelicht in het interview in het AD Utrechts Nieuwsblad dat is gepubliceerd op 8 oktober.*

**Vraag 7**

Wat vinden de wethouders van deze uitspraak?

**Antwoord 7**

*De uitspraak is ons niet bekend. De huisvesting van statushouders is een verplichte taakstelling die alle gemeenten in Nederland krijgen, waarop wij achterliepen. Het betrof hier het inhalen van een achterstand.*

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



**STADSBELANG  
UTRECHT**



# Schriftelijke vragen – Statushouders nemen ontslag na verkrijgen huurwoning

9 oktober 2022

## Vragen:

Op 9 oktober jl. verscheen in het FD het artikel 'Statushouders Utrecht nemen ontslag na verkrijgen huurwoning'.<sup>1</sup> In het artikel wordt bekendgemaakt dat tientallen statushouders deze zomer ontslag hebben genomen nadat zij in Utrecht een huurwoning kregen. Hiermee wordt gedoeld op het omstreden besluit van het college om alle sociale huurwoningen in Utrecht gedurende 6 weken toe te wijzen aan statushouders, een besluit dat eerder al voor veel (politieke) discussie zorgde, mede door de grote haast waarmee het besluit werd genomen. In het artikel vertelt een ondernemer dat meerdere statushouders ontslag hebben genomen omdat zij ervan overtuigd zijn beter af te zijn met een uitkering en een huis, dan met een baan. Feit is dat de situatie van statushouders met het verkrijgen van een huis ingrijpend verandert, eenmaal buiten het azc komen ze namelijk in het gemeentelijke domein en hebben ze recht op een uitkering en toeslagen. Dit lijkt nu een perverse prikkel te zijn om te stoppen met werken. De fracties van VVD, PVV, SBU en CDA hebben met grote verbijstering kennisgenomen van het artikel. De fracties hebben hierover de volgende vragen:

Het verkrijgen van een huis lijkt voor statushouders nu een reden te zijn om te stoppen met werken.

1. Is het college het met de vragenstellende fracties eens dat dit kwalijk en onacceptabel is?

---

<sup>1</sup> FD 9 oktober 2022, 'Statushouders Utrecht nemen ontslag na verkrijgen huurwoning'



2. Is het college het met de fracties eens dat werken juist een belangrijke manier is om mee te doen in onze samenleving?
3. Wat kan het college doen om het stoppen met werken bij verkrijging van een huis tegen te gaan of minder aantrekkelijk te maken? Is het college bereid om alle middelen aan te grijpen om deze ontwikkeling tegen te gaan?
4. Wat is de wettelijke grondslag waarop statushouders recht hebben op een uitkering, wanneer zij zelf ontslag nemen?

De gebrekkige arbeidsparticipatie van statushouders is al langer een zorg. Bijna 60% van de nieuwkomers met een verblijfsvergunning is na 5 jaar nog afhankelijk van een bijstandsuitkering, zo staat in het FD-artikel te lezen.

5. Kan het college toezeggen alles in het werk te stellen om ervoor te zorgen dat de arbeidsparticipatie onder statushouders toeneemt? Zo ja, wat gaat zij dan concreet doen (bijv. in de Utrechtse inburgeringsaanpak)?

Het COA en de gemeente hebben in een schriftelijke reactie aan het FD laten weten ervan op de hoogte te zijn dat tientallen statushouders ontslag hebben genomen omdat zij een woning toegewezen kregen. Desalniettemin heeft het college de gemeenteraad hier niet over geïnformeerd. Sterker nog, op 8 oktober jl. hebben de betrokken wethouders wederom een interview gegeven aan het AD, waarin zij lovend spreken over de maatregel en zichzelf een heleboel goede credits geven.<sup>2</sup>

6. Waarom heeft het college de raad niet geïnformeerd over dit negatieve effect van de voorrangmaatregel? Waarom moest de maatregel zo snel worden ingevoerd, terwijl deze risico's bekend waren? Deelt het college de mening dat het niet gepast is om een dergelijk interview te geven, gezien deze negatieve effecten en het feit dat andere mensen hierdoor langer moeten wachten op een woning?

Onder bewoners van het azc werd de actie van het gemeentebestuur om statushouders met voorrang een woning te geven onderling 'huisfeestje' genoemd.

7. Wat vinden de wethouders van deze uitspraak?

## Gesteld door:

- Tess Meerding, VVD
- David Bosch, PVV

---

<sup>2</sup> AD 8 oktober 2022, 'Heisa omdat vluchtelingen voorrang kregen op een huis. We zeiden: riemen vast, we gaan het doen'

- Cees Bos, SBU
- Bert van Steeg, CDA



## BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 180

Datum	1 december 2022
Van	College B&W
Behandeld door	C.M. Hagemeijer
Doorkiesnummer	030 - 28 65924
E-mailadres	c.hagemeijer@utrecht.nl
Kenmerk	10691974
Beleidsveld	Asiel en Integratie

---

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 180 van Tess Meering (VVD) van 30 oktober 2022 over FD-artikel statushouders. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

### **Vraag 1**

Klopt het dat het FD niet bereid is een rectificatie te plaatsen? Zo ja, wat is de motivering van het FD hiervoor?

#### **Antwoord 1**

*Wij kunnen niet namens het FD spreken. Naar aanleiding van de publicatie in het FD op 8 oktober is meerdere keren contact geweest met de redactie van het FD. Het FD gaf daarbij aan veel reacties te hebben ontvangen op het artikel. Zij wilden een vervolgartikel maken, waarin wij als gemeente gevraagd werden de situatie meer te verhelderen. Wij zagen dat als een mogelijkheid om de nieuwe aanpak inburgering in de praktijk beter toe te lichten en te kunnen duiden dat de cijfers die in het FD-artikel werden genoemd bij ons niet bekend zijn.*

### **Vraag 2**

Hoe moet het artikel van 24 oktober jl. gezien worden (aangezien het geen rectificatie betreft)?  
Waarom is er gekozen voor een artikel in deze vorm en wie heeft hiervoor het initiatief genomen?

#### **Antwoord 2**

*Het initiatief voor het vervolgartikel is uitgegaan van het FD, naar aanleiding van vele reacties van lezers als ook een reactie van de gemeente Utrecht. Door mee te werken aan het artikel wilden wij de situatie van meer context voorzien en meer vertellen over de nieuwe aanpak inburgering, de stappen die we daarop zetten én de belemmeringen die we zien in onder andere regelgeving.*

### **Vraag 3**

Wat bedoelt het FD met signalen van werkgevers 'in de regio'?

#### **Antwoord 3**

*Wij kunnen niet namens het FD spreken. Voor de hand ligt dat het FD doelt op werkgevers buiten de stad Utrecht.*

#### **Vraag 4**

Hoe rijmt deze voorzichtigheid in het antwoord van de wethouder zich met de stellige uitspraak uit de raadsvergadering dat het om drie statushouders zou gaan die afgelopen zomer hun baan opzegden?

#### **Antwoord 4**

*De 'stelligheid' had te maken met het feit dat de gemeente, anders dan in het eerste FD-artikel vermeld stond, niet heeft bevestigd dat er tientallen casussen bij ons bekend zijn. Naar aanleiding van het eerste artikel in het FD van 8 oktober én de gestelde schriftelijke raadvragen over dat er sprake zou zijn van tientallen statushouders, hebben we binnen de gemeente en bij onze partners (o.a. Vluchtelingenwerk en het COA) informatie opgehaald. We hebben hen gevraagd goed na te gaan of zij bekend waren met deze signalen en zo ja, om hoeveel Utrechtse statushouders dit gaat, de zogeheten deep dive. Hieruit kwam naar voren dat het op dat moment om drie Utrechtse statushouders ging zoals ook aangegeven tijdens het debat van 13 oktober. Een nader onderzoek is juridisch niet toelaatbaar. Er is namelijk geen wettelijke grondslag om dit specifiek voor statushouders, of specifiek voor statushouders die versneld gehuisvest zijn, te onderzoeken en daarmee onderscheid te maken tussen deze groep en andere Utrechters (en dus te discrimineren). Uit gesprekken met partners kwamen ook verschillende beweegredenen naar voren waarom statushouders in het algemeen stoppen met werken. Een belangrijke daarin is dat statushouders werkten in de buurt van een AZC elders in het land, en na verhuizing met hun baan stoppen vanwege de reisafstand. Een andere reden is dat het verplichte inburgeringstraject in veel gevallen niet te combineren is met een fulltime baan. Dit maakt dat er genuanceerd naar de aantallen gekeken moet worden. Dat kwam ook aan de orde in latere artikelen van het FD.*

#### **Vraag 5**

Het antwoord van de wethouder lijkt erop te wijzen dat we in Utrecht eigenlijk helemaal niet in beeld hebben om hoeveel statushouders het in totaal gaat. Klopt dat?

#### **Antwoord 5**

*Ja. We hebben geen exacte cijfers over hoeveel niet-statushouders of statushouders die een uitkering hebben aangevraagd, kort daarvoor hun baan hebben opgezegd. Er is geen wettelijke grondslag om dit specifiek voor statushouders nader in beeld te brengen, zie antwoord 4.*

#### **Vraag 6**

Wat kan de gemeente doen om het aantal statushouders dat hun baan opzegt beter in beeld te krijgen?

#### **Antwoord 6**

*Dat mensen hun baan opzeggen voordat zij een uitkering aanvragen is niet nieuw en gebeurt overal in het land en gedurende het hele jaar. Er is echter geen wettelijke grondslag om dit specifiek voor statushouders te onderzoeken, zie antwoord 4.*

*Wij focussen niet zozeer op cijfers over ontslag, maar juist op het duurzaam aan het werk krijgen en houden van inburgeraars door het combineren van werk en inburgering. In de raadsbrief (Q1 2023), die is toegezegd tijdens de technische briefings en de commissie over inburgering, wordt u nader geïnformeerd over de wijze waarop we de realisatie van deze ambitie gaan volgen. Verder wordt het aantal werkende statushouders op landelijk niveau gemonitord. Uit dit [recente onderzoek](#) blijkt dat het aantal werkende statushouders toeneemt. Daarnaast informeren wij u via het dashboard W&I ieder kwartaal over relevante cijfers over instroom in de uitkering en uitstroom naar werk van alle Utrechters. Cijfers over statushouders zijn hier, als onderdeel van het geheel, in verwerkt. We toetsen bij de beoordeling van de aanvraag of het ontslag verwijtbaar is en leggen indien nodig een maatregel op grond van de Participatiewet. In veel gevallen is het ontslag niet verwijtbaar en daarom zijn cijfers over ontslag geen relevante statistiek.*

**Vraag 7**

In het artikel staat tevens dat de wethouder een gesprek heeft gehad met de betreffende fastfoodketen om de kou uit de lucht te halen. Kan de wethouder de raad informeren over wat er in dit gesprek is besproken?

**Antwoord 7**

*Nee. Met de betreffende werkgever is afgesproken dat we geen nadere mededelingen doen over de inhoud van dit gesprek.*

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



# Schriftelijke vragen – FD-artikel statushouders

30 oktober 2022

## Vragen:

Op 24 oktober jl. verscheen in het FD een artikel met wethouder Streefland, met de titel: 'We vragen heel veel van statushouders'.<sup>1</sup> In het artikel blijkt de wethouder o.a. terug op de eerdere publicatie van het FD van 9 oktober jl., waarin werd gesteld dat tientallen statushouders hun baan hadden opgezegd nadat zij deze zomer een huurwoning verkregen en de media-aandacht die hierop volgde. De fractie van VVD heeft hierover de volgende vragen:

In de raadsvergadering van 13 oktober jl. heeft de wethouder aangegeven een rectificatie van het FD te zullen vragen m.b.t. de in het artikel genoemde aantallen. In het nieuwe artikel van 24 oktober staat echter dat de fastfoodketen waar het FD mee sprak, blijft vasthouden aan de genoemde aantallen. Ook het FD lijkt hier (vooralsnog) geen afstand van te doen.

1. Klopt het dat het FD niet bereid is een rectificatie te plaatsen? Zo ja, wat is de motivering van het FD hiervoor?

2. Hoe moet het artikel van 24 oktober jl. gezien worden (aangezien het geen rectificatie betreft)? Waarom is er gekozen voor een artikel in deze vorm en wie heeft hiervoor het initiatief genomen?

3. Wat bedoelt het FD met signalen van werkgevers 'in de regio'?

In het artikel geeft de wethouder aan dat het lastig is om in beeld te brengen hoeveel statushouders hun baan opzeggen op het moment dat zij een woning krijgen. De wethouder stelt dat het beeld diffuus is en dat bepaalde gegevens van het COA en de gemeente soms ook niet met elkaar gekoppeld worden, omdat het wegens privacyregels niet mag. "Dan kan misschien iets wel zo zijn, maar wordt het niet aangegeven in de systemen en kunnen wij er niets over zeggen", aldus de wethouder.

4. Hoe rijmt deze voorzichtigheid in het antwoord van de wethouder zich met de stellige uitspraak uit de raadsvergadering dat het om drie statushouders zou gaan die afgelopen zomer hun baan opzegden?<sup>2</sup>

5. Het antwoord van de wethouder lijkt erop te wijzen dat we in Utrecht eigenlijk

---

<sup>1</sup> FD 24 oktober, 'We vragen heel veel van statushouders'

<sup>2</sup> In de raadsvergadering gaf de wethouder aan dat het om drie statushouders zou gaan bij dezelfde fastfoodketen. In de media is dit opgevat en overgenomen als drie in totaal, dit is door de gemeente niet gecorrigeerd.

helemaal niet in beeld hebben om hoeveel statushouders het in totaal gaat.

Klopt dat?

6. Wat kan de gemeente doen om het aantal statushouders dat hun baan opzegt beter in beeld te krijgen?

In het artikel staat tevens dat de wethouder een gesprek heeft gehad met de betreffende fastfoodketen om de kou uit de lucht te halen.

7. Kan de wethouder de raad informeren over wat er in dit gesprek is besproken?

**Gesteld door:**

• Tess Meering, VVD

## raadsinformatiebrief

**van** : Burgemeester en wethouders  
**portefeuillehouder** : R. Bouten  
**aan** : De leden van de gemeenteraad  
**datum** : 20/01/2023  
**status** : Actieve informatie en toezegging 2023.011  
**openbaar** : Ja

### Onderwerp

RIB Aanpak huisvesten statushouders

### Aanleiding

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 10 januari 2023 heeft het college u via de actieve informatieplicht geïnformeerd over de laatste stand van zaken in het dossier huisvesten statushouders. Er ligt ook een relatie met de motie opvolging noodopvang (20 december 2022) en voormalige CNO Kasteelse Bossen. De mededeling werd besloten met de toezegging dat u het verhaal in hoofdlijnen per raadsinformatiebrief zou ontvangen.

### Kernboodschap

#### *77 nieuwe inwoners te huisvesten*

Alle gemeenten in Nederland zijn op grond van de Huisvestingswet 2014 verplicht om statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning) binnen 12 weken na koppeling aan de gemeente een huis aan te bieden. Dus ook Horst aan de Maas. Hiervoor krijgt elke gemeente van het Rijk elk halfjaar een taakstelling. Om aan die taakstelling te voldoen moet de gemeente Horst aan de Maas voor 1 juli 2023 77 statushouders huisvesten. Dit betreft 52 statushouders voor de eerste helft van 2023 en een achterstand van 25 statushouders die nog dateert uit 2021. Op dit moment zijn 27 statushouders aan de gemeente Horst aan de Maas gekoppeld, verdeeld over 9 huishoudens (peildatum 19 januari 2023). Het overige aantal statushouders dat nodig is om aan de taakstelling te voldoen, moet door het COA nog aan ons gekoppeld worden.

De gemeente en Wonen Limburg hebben in overleg besloten de eerste drie maanden van dit jaar in principe alle vrijkomende huurwoningen van Wonen Limburg in Horst aan de Maas toe te wijzen aan statushoudergezinnen. Zo lopen we zo snel mogelijk de achterstand in. Een uitzondering op de maatregel zijn de vrijkomende woningen in Horst-West (Norbertuswijk, In de Riet en Mussenbuurt). Ook voor casussen uit het Zorgnetwerkoverleg en Transferpunt wordt een uitzondering gemaakt. Via het Transferpunt worden inwoners die uitstromen uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang – maar nog niet zelfredzaam genoeg zijn om helemaal zelfstandig te wonen – gekoppeld aan een woning, waarbij ze nog voor een bepaalde periode ambulante begeleiding ontvangen.



Naast bovenstaande maatregel doen we ook onderzoek naar andere maatregelen om de druk op de huurmarkt te verlagen, zoals het toevoegen van tijdelijke flexwoningen. Ook worden er conform Masterplan Wonen sociale huurwoningen toegevoegd. In de plancapaciteit voor de periode 2023/2024 een toevoeging van 156 nieuwe sociale huurwoningen opgenomen. Hiervan zijn 100 woningen van Wonen Limburg (toezegging 2023.011).

Recent is er ook overleg geweest met de Provincie Limburg, die toezichthouder is op de realisatie van de taakstelling. Binnenkort ontvangen we van de Provincie een brief waarin zij ons informeren over onze 'positie' op de zogenaamde 'interventieladder'. Meegedeeld is reeds dat deze ongewijzigd blijft, vanwege het besluit om de komende drie maanden bijna alle huurwoningen beschikbaar te stellen aan statushouders. Zonder dit besluit was het toezicht aangescherpt en hadden we een 'vooraankondiging van een juridische interventie' ontvangen. Dit houdt in dat de Provincie schriftelijk een voornemen tot 'indeplaatsstelling' aankondigt. Een 'indeplaatsstelling' betekent dat de Provincie de huisvesting zelf ter hand te nemen, op kosten van de gemeente, als de taakstelling incl. achterstand niet is gerealiseerd binnen de taakstellingsperiode. Zodra wij de brief hebben ontvangen zullen wij u deze toesturen.

#### *Stand van zaken motie opvolging noodopvang*

De motie opvolging noodopvang, aangenomen 20 december 2022, roept op te komen met een plan van aanpak waarmee de 23 statushouders uit de CNO Kasteelse Bossen, die nog niet gekoppeld zijn aan een gemeente, zo snel als mogelijk, kunnen worden opgenomen in onze kernen. De eerder genoemde maatregel is dat plan van aanpak. Hieronder een toelichting op de gekoppelde statushouders.

Ten tijde van de raad, 20 december, had de gemeente de toezegging van het COA dat er 23 statushouders in de CNO Kasteelse Bossen zouden verblijven, die nog niet aan een gemeente waren gekoppeld. 17 van hen zijn vervolgens ook daadwerkelijk aan onze gemeente gekoppeld. De dagen na de vergadering heeft het COA echter 10 personen ontkoppeld, omdat zij zogenoemde nareizigers waren die op grond van gezinshereniging een vergunning hebben gekregen. Het ging om twee 4-persoonsgezinnen en twee alleenstaanden. Zij hebben een referent die al aan een andere gemeente is gekoppeld. Aangezien nareizigers in moeten trekken bij de referent, zijn deze vervolgens weer 'ontkoppeld' van onze gemeente.

Uiteindelijk zijn er dus 7 statushouders uit de CNO definitief aan onze gemeente gekoppeld; een alleenstaande, twee broers en een 4-persoons huishouden. De alleenstaande heeft vanaf 23 januari een woning. De twee broers konden intrekken bij hun vader, die recent een woning toegewezen heeft gekregen. Voor het 4-persoons huishouden is er naar alle waarschijnlijkheid ook eind januari een woning beschikbaar. Omdat van dit huishouden 2 kinderen onderwijs bij Taalrijk volgen, is besloten dit huishouden tijdelijk op te vangen in een hotel, zodat deze kinderen hun onderwijs in Horst aan de Maas kunnen voorzetten.

#### **Communicatie en vervolgtraject**

Ook deze maatregel is een druppel op een gloeiende plaat. We hebben te weinig (sociale huur)woningen voor de behoefte die we zien. We zijn als gemeente hard aan het werk aan de aanbod kant en er zijn bijvoorbeeld in het hoofdlijnenakkoord en in het collegeprogramma uitspraken gedaan over de vraag kant. Denk aan de economische keuzes en de bijbehorende werkgelegenheid. Over dat integrale vraagstuk wil het college uiterlijk in mei met uw raad in gesprek.

Zoals gezegd zijn we druk doende met allerlei huisvestingsvraagstukken én met plannen voor het toevoegen van woningen. Begin 2024 verwachten we de eerste grote aantallen nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Daarnaast liggen er de komende maanden de nodige stukken ter besluitvorming voor aan uw raad. In april ligt er een voorstel voor een regeling om niet courante woningen te kopen. Eveneens in april ligt er een voorstel over de 'spreidingswet asielzoekers'. En in het derde kwartaal ontvangt u een uitgewerkt voorstel over de plannen voor de tijdelijke flexwoningen voor spoedzoekers. We hebben tijdens de behandeling uw verzoek gehoord dit waar mogelijk te versnellen. De realisatie van tijdelijke flexwoningen is echter een complexe uitdaging waar veel bij komt kijken.

---

### **Bijlagen**

Geen

## Raadsavond

Aangemeld	Fractie	Technische Vragen	Politieke vragen
<b>INGEKOMEN BRIEVEN – AANGEMELD / VRAGEN</b>			
Brief 1 Uitspraak mbt bp Californie 2	Perspectief	<p>Aantal inwoners van HadM hebben bezwaar gemaakt tegen bestemmingsplan Californie 2. Beslissing Raad van State, zie pagina 20, verklaart, vernietigt, veroordeelt en gelast Horst aan de Maas het een en ander.</p> <p>1. Wat is hier nu aan de hand? Graag meenemen in een heldere uiteenzetting van begin tot heden.</p> <p><b>Antwoord:</b> Het bestemmingsplan Californië 2 is op 10-11-2020 door de raad vastgesteld. N.a.v. een zitting bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18-11-2021 is dit bestemmingsplan op 8-2-2022 gewijzigd vastgesteld. Dat is het herstelbesluit waarover in de uitspraak wordt gesproken. Door de bewoners van de St. Jorisweg en omgeving (appellant en anderen) is beroep tegen het bestemmingsplan ingediend. Op 28-12-2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. Daarbij:</p> <p>1. verklaart de Afdeling het beroep van appellant en anderen inzake de Wet natuurbescherming – soortenbescherming niet ontvankelijk omdat appellant en anderen allen wonen op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied (zie punt 9 van de uitspraak);</p> <p>2. verklaart de Afdeling het beroep van appellant en anderen inzake lichtuitstraling gegrond omdat de raad bij het nemen van het herstelbesluit op 8-2-2022 ten onrechte niet heeft onderzocht en deugdelijk onderbouwd wat voor appellant en anderen de gevolgen zijn van de lichtuitstraling ten gevolge van het gebruik van de assimilatiebelichting in de in het plangebied voorziene kassen en gemotiveerd of die gevolgen aanvaardbaar zijn (zie punt 10 en 11 van de uitspraak);</p> <p>3. vernietigt de Afdeling om die reden het besluit van de raad van 8-2-2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Californië 2;</p> <p>4. bepaalt de Afdeling dat de rechtsgevolgen van het herstelbesluit in stand blijven omdat de raad na het nemen van het herstelbesluit (8-2-2022) alsnog heeft onderzocht en deugdelijk onderbouwd wat voor appellant en anderen hiervan de gevolgen zijn en gemotiveerd heeft of die gevolgen aanvaardbaar zijn. Zie de finale geschilbeslechting in punt 12 van de uitspraak;</p> <p>5. veroordeelt de Afdeling de gemeente tot het vergoeden van de proceskosten omdat het herstelbesluit wordt vernietigd;</p> <p>6. gelast de Afdeling dat de raad aan appellant en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt. Reden: vernietiging van het herstelbesluit.</p>	nee

		<p>Conclusie van de uitspraak: Omdat de Raad van State heeft besloten dat de rechtsgevolgen van het herstelbesluit in stand kunnen blijven, zal het in dat besluit vastgestelde bestemmingsplan Californië 2 met deze uitspraak onherroepelijk worden. Zie punt 13 van de uitspraak.</p> <p>2. Wat gaat het college nu doen?</p> <p><b>Antwoord</b>  Het bestemmingsplan Californië 2 is door de uitspraak onherroepelijk. Zie punt 13 van de uitspraak van de Raad van State: "Omdat de rechtsgevolgen van het herstelbesluit in stand kunnen blijven, zal het in dat besluit vastgestelde plan Californië 2 met deze uitspraak onherroepelijk worden." Het college hoeft gelet hierop geen actie meer te ondernemen.</p>	
<p>Brief 4  Kenmerk 22-0472515  Vergunningverlening  Vidax</p>	<p>Perspectief</p>	<p>1. Is er al door het college geantwoord op deze brief?  <b>Antwoord:</b> Beantwoording is onderweg.</p> <p>2. Wat zijn de antwoorden op de gestelde vragen?</p> <p><b>1) Sinds wanneer bent u op de hoogte van de vergunningverlening door de gemeente Venlo aan Vida XL?</b>  <i>Antwoord: Als buurgemeente zijn wij tegelijk met andere belanghebbenden op de hoogte gebracht van de vergunningverlening aan Vida XL.</i></p> <p><b>2) Wat heeft u ondernomen om de gemeente Venlo van gedachten te doen veranderen waar het gaat om het migratiebeleid en in het verlengde daarvan het terugdringen van huisvesting van arbeidsmigranten – in ieder geval nabij de grens van Horst aan de Maas, waar al heel veel arbeidsmigranten gehuisvest zijn of worden?</b>  <i>Antwoord: Wij zijn in overleg met de regiogemeenten om bij de uitgifte van bedrijventerreinen ons meer te richten op lokale/regionale en kleinschalige bedrijvigheid, waarbij naar verwachting voor de toekomst minder inzet van arbeidsmigranten nodig is, dan bij de grote distributiecentra. De behoefte aan kwalitatief goede voorzieningen voor arbeidsmigranten van bedrijven die al aanwezig zijn of vergund zijn, is nog niet ingevuld, er is een regionaal tekort aan fatsoenlijke huisvesting. Wij vinden het daarbij belangrijk dat gemeente Venlo net als Horst aan de Maas zijn verantwoordelijkheid neemt om kwantitatief en kwalitatief voldoende goede huisvesting te realiseren voor de arbeidsmigranten die werken in onze regio. Dat dit in</i></p>	<p>nee</p>

*de directe omgeving van het grootschalig werkgelegenheidsgebied Greenport Venlo plaatsvindt ligt voor de hand. We vinden het van belang dat er bij nieuwe huisvesting ook naar de spreiding van deze huisvesting wordt gekeken, dat wordt meegenomen in de overleggen die we voeren in de regio. Kortom, regionaal is geen sprake van het terugdringen van voldoende kwalitatieve huisvesting.*

**3) Bent u bereid om – samen met burgers uit Horst en Venlo – bezwaar aan te tekenen tegen de vergunningverlening aan Vida XL door de gemeente Venlo?**

*Antwoord: Nee, zie antwoord op vraag 2.*

**4) Bent u bereid om op korte termijn in overleg te gaan met de regiogemeenten (met name Venlo, Peel en Maas en Venray) om met hen afspraken te maken met betrekking tot arbeidsmigranten in de regio Noord-Limburg die er op gericht dienen te zijn te komen tot een stop op verdere toestroom van arbeidsmigranten (door vooralsnog geen vergunning te verlenen voor nieuwe huisvestingslocaties) en op z'n minst oog te hebben voor cumulatie van huisvestingslocaties binnen een relatief klein gebied?**

*Antwoord: Horst aan de Maas heeft het initiatief genomen om met de door u genoemde gemeenten intensiever op het onderwerp arbeidsmigranten af te stemmen en samen te werken. We bekijken het onderwerp integraal. Huisvesting en cumulatie is daarbij onder andere een onderwerp, maar ook de economische ontwikkeling, informatie, inschrijving, sociale integratie, taal, handhaving en veiligheid. Een stop op de verdere toestroom van arbeidsmigranten, wordt in onze ogen niet bewerkstelligd door een stop te zetten op vergunningverlening van kwalitatief goede huisvestinglocaties in buurgemeenten. Bent u bereid op korte termijn aan te geven hoe u concreet invulling gaat geven aan uw*

**5) Bent u bereid op korte termijn aan te geven hoe u concreet invulling gaat geven aan uw voornemens als geformuleerd in het artikel in De Limburger d.d. 24-12-'22 en daarmee samenhangend de manier waarop u omgaat met burgers en burgerbelangengroepen, die terecht opkomen voor de leefbaarheid in hun buurt.**

*Antwoord: Gemeente Horst aan de Maas is in gesprek met de partners binnen Greenport Venlo over de ontwikkeling van toekomstig plangebied en de relatie met (huisvesting van) arbeidsmigranten. Er worden mede door aandringen van gemeente Horst aan de Maas scenario's uitgewerkt voor de verdere ontwikkeling van Greenport Venlo, waarbij nadrukkelijk gekeken wordt naar de effecten op de arbeidsmarkt. Er kunnen naar aanleiding van deze scenario's andere keuzes worden gemaakt, waardoor er in de toekomst bij deze invulling minder beroep wordt gedaan op arbeidsmigranten. De verwachting is ook dat de behoefte aan arbeidsmigranten voor meerdere sectoren (zoals de zorg, de bouw, techniek en*

		<i>vrijtijdseconomie) nog zal toenemen. Uitgangspunt van de gemeente Horst aan de Maas is dat iedereen in de regio zijn verantwoordelijkheid neemt om voldoende kwalitatief goede huisvesting te realiseren, waarbij getracht wordt de lusten en de lasten evenredig te verdelen in de regio. Natuurlijk hebben wij oog voor de burgers en belangengroepen in buurten en dorpen rondom plekken waar arbeidsmigranten zijn gehuisvest en blijven wij in gesprek over maatregelen ter behoud van het woon- en leefklimaat.</i>	
Brief 6 Kenmerk 22-499654 Vordering teruglevering gronden		<b>Later te behandelen; we willen hierover ook een opmerking maken tijdens de raadsavond d.d. 7 februari 2023.</b>	ja
Brief 6	VVD	<p>Hebben zij inmiddels een reactie ontvangen op de brief van 28-11-2022, zijn jullie in gesprek met deze brief schrijvers?</p> <p><b>Antwoord:</b> We zijn in gesprek met Californië BV over de afhandeling. Familie Vullings/Jenniskens hebben hierover een tussenbericht ontvangen.</p>	nee
Brief 19 Kenmerk 22-0472518 Misleitend rapport Woonopgave arbeidsmigranten	Perspectief	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vindt het college het rapport zorgvuldig en hoe zijn de verschillen in cijfers in het rapport te verklaren? <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (Op de ene plek staat 9,2% ergens anders 9,8%, op de ene plek 1390, ergens anders 1565, maar de cijfers geven hetzelfde aan. Er is sprake van 157% groei over 7 jaar, en dit wordt aangeduid als 15,7% per jaar.)</li> </ul> </li> <li>2. Welk inzicht wil het college uit dit rapport halen?</li> <li>3. Gezien een vergelijkbare groei wordt verwacht de komende jaren, waarom wordt in het onderzoek niet onderzocht hoe deze koers te minderen?</li> <li>4. Hoe is het college van plan om deze koers te minderen met oog op de huisvestingsopgaven die onze gemeente al heeft?</li> </ol> <p><b>Antwoord</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Vindt het college het rapport zorgvuldig en hoe zijn de verschillen in cijfers in het rapport te verklaren?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (Op de ene plek staat 9,2% ergens anders 9,8%, op de ene plek 1390, ergens anders 1565, maar de cijfers geven hetzelfde aan. Er is sprake van 157% groei over 7 jaar, en dit wordt aangeduid als 15,7% per jaar.)</li> </ul> </li> </ol>	nee

Wij begrijpen de opmerkingen t.a.v. de zorgvuldigheid. Het percentage van 9,2% heeft betrekking op het aantal werkzame arbeidsmigranten (blz. 8). Het percentage van 9,8% heeft betrekking op het aantal geregistreerde arbeidsmigranten (blz. 13). Helaas is dit laatste percentage niet goed verwerkt in de tabel bovenaan blz. 14. Het verschil in het aantal geregistreerde arbeidsmigranten op blz. 15 en 19 kunnen wij niet goed verklaren, aangezien er in beide kolommen naar dezelfde bron wordt verwezen. Wellicht zijn andere jaartallen toegepast, hoewel in beide gevallen 2020 is opgenomen. Voor Horst aan de Maas geldt in ieder geval dat er per 3-1-2022 1850 arbeidsmigranten ingeschreven waren in de BRP. Daarnaast moet opgemerkt worden dat aangezien in deze regio veel gewerkt wordt met uitzendbureaus het niet altijd precies te achterhalen is hoeveel arbeidsmigranten daadwerkelijk in onze gemeente werken. Ook staat maar een deel ingeschreven in het BRP, dus ook het aantal woonachtigen is niet precies in beeld.

**2. Welk inzicht wil het college uit dit rapport halen?**

Het onderzoek is in regionaal verband uitgevoerd en geeft inzicht in de opgave die we regionaal hebben. We zullen de uitkomsten betrekken bij de aanpassing van het beleid.

**3. Gezien een vergelijkbare groei wordt verwacht de komende jaren, waarom wordt in het onderzoek niet onderzocht hoe deze koers te minderen?**

De onderzoeksopdracht had niet betrekking op het maken van nieuwe strategische keuzes, maar is uitgegaan van de huidige staat en verwachte ontwikkeling van de regio. De strategische keuzes moeten we als overheid zelf oppakken, zoals we momenteel doen bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Dit laat onverlet dat de tekorten op de huidige arbeidsmarkt zullen voortduren en steeds meer sectoren, dus ook bestaande bedrijvigheid, noodgedwongen zullen overgaan tot het inzetten van arbeidsmigranten.

**4. Hoe is het college van plan om deze koers te minderen met oog op de huisvestingsopgaven die onze gemeente al heeft?**

Waar mogelijk proberen we als gemeente invloed uit te oefenen op het niet meer langer faciliteren van bedrijven die veel arbeidsmigranten nodig hebben. Maar we kunnen niet alles beïnvloeden. De demografische ontwikkeling, de tekorten op de arbeidsmarkt en de behoefte van het bedrijfsleven om zich te blijven ontwikkelen zullen leiden tot een grotere vraag. We moeten ons daarbij realiseren dat arbeidsmigranten van belang zijn om de (regionale) economie draaiende te houden en de welvaart op peil te houden. Het is daarom ook nodig dat voor deze doelgroep tijdelijke dan wel structurele huisvesting wordt gerealiseerd.

Brief 20 Kenmerk 23-0002907 Impasse project energietransitie	BVNL	Vraag: zijn de constatering en in hoeverre verandert de mening van de wethouder op de visie om windturbines op gemeentegrond te plaatsen?	ja
<b>RAADSINFORMATIEBRIEVEN – AANGEMELD / VRAGEN</b>			
23.013 Verwerken huishoudelijk restafval en GFT-GFE	Perspectief	<p>Er wordt aangegeven dat in 2019 is bepaald dat er wordt uitgegaan van “het principe “afval = grondstof” ”. Er is nog geen aanbesteding gedaan waarin dit principe leidend is.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hoe wordt het GFT en GFE nu verwerkt?</li> <li>2. Hoe zou de ASL dit in de toekomst anders willen zien?</li> </ol> <p>Horst aan de Maas sluit niet aan bij de circulaire GFT methode, waar zij GFE inzamelt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. In hoeverre verschilt de verwerking van GFT en GFE met elkaar?</li> </ol> <p>Indien de verschillen groot zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Om te richten op duurzaamheid en het versnellen hiervan, hoe staat het college tegenover het overschakelen naar een ander systeem waarbij GFT wordt ingezameld en etensresten via een andere route wordt verzameld?</li> </ol> <p>Indien de verschillen klein zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Wordt het GFE meegenomen in de circulaire GFT methode of is dit niet mogelijk?</li> <li>6. Indien niet mogelijk, welke wijzigingen zijn nodig om dit mogelijk te maken?</li> </ol> <p><b>Antwoord:</b>  <b>Er wordt aangegeven dat in 2019 is bepaald dat er wordt uitgegaan van “het principe “afval = grondstof” ”. Er is nog geen aanbesteding gedaan waarin dit principe leidend is.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Hoe wordt het GFT en GFE nu verwerkt?</b>          In Horst aan de Maas is geen sprake van GFT zoals in de meeste andere gemeenten. Bij ons wordt ditzelfde afval nl. in twee afzonderlijke fracties ingezameld, te weten: tuinafval (T) en keukenafval (GF+E). Ons tuinafval wordt lokaal gecomposteerd tot tuincompost, met Keurcompost kwaliteitskeurmerk.          Ons keukenafval (GFE) wordt momenteel in Venlo eerst samengevoegd met het GFT uit andere gemeenten van onze regio. Dit wordt vervolgens voor deels vergist en aansluitend gecomposteerd. Het restproduct uit de vergisting (digestaat) wordt ook weer toegevoegd aan de compostering. Het eindproduct is gft-compost, met eveneens het Keurcompost kwaliteitskeurmerk.</li> <li><b>2. Hoe zou de ASL dit in de toekomst anders willen zien?</b></li> </ol>	nee



Zoals in de RIB is aangegeven is het niet de verwachting dat in de komende 4 jaar meer innovatieve verwerkingstechnologieën voor GFT/GFE op grote schaal beschikbaar komen. ASL blijft de ontwikkelingen op dit gebied wel op de voet volgen. Momenteel wordt er nog volop onderzoek gedaan naar diverse innovatie verwerkingsmethoden om nóg meer waarde uit deze reststromen te halen. Enkele voorbeelden zijn: meer warmte/energie terugwinnen uit het proces, insectenkweek op GFE, vetzuren terugwinnen uit GFE (tbv biobased economy).

**Horst aan de Maas sluit niet aan bij de circulaire GFT methode, waar zij GFE inzamelt.**

**3. In hoeverre verschilt de verwerking van GFT en GFE met elkaar?**

Uw stelling wekt de indruk dat onze GFE-verwerking niet circulair is. Hier zijn wij het niet mee eens. Zoals hierboven aangegeven is de verwerkingsmethode van ons GFE op dit moment identiek aan GFT. Bij sommige verwerkers van GFT wordt de vergistingsstap overgeslagen. Hierbij verdwijnt (een deel van) het biogas dan als broeikasgassen in de open lucht. Afhankelijk van welke verwerkers inschrijven op de aanbesteding, kan het gebeuren dat ons GFE de de komende 4 jaar ook weer samen met GFT verwerkt wordt. Echter, ons GFE heeft meer verwerkingsopties dan GFT. Voor nu ligt dit vooral in het hogere vergistingspotentieel dan GFT, waardoor het GFE ook voor andere verwerkers interessant is. Gekeken naar de toekomstige ontwikkelingen zoals hierboven genoemd, blijft het ook voor de langere termijn interessant om ons GFE gescheiden in te zamelen van het tuinafval. Voor het bepalen van de duurzaamheid van de verwerkingsmethoden van de inschrijvers op de aanbesteding, wordt het uitgebreide model van CE Delft gebruikt.

**Indien de verschillen groot zijn:**

**4. Om te richten op duurzaamheid en het versnellen hiervan, hoe staat het college tegenover het overschakelen naar een ander systeem waarbij GFT wordt ingezameld en etensresten via een andere route wordt verzameld?**

Op dit moment is er geen verschil tussen de verwerking van ons GFE en het GFT van andere gemeenten. In de toekomst kan er wel een groter verschil ontstaan, afhankelijk van hierboven genoemde ontwikkelingen.

Indien nieuw ontwikkelde verwerkingsmethoden als een duurzamer alternatief aangemerkt kunnen worden, staat het college hier uiteraard positief tegenover. Echter, hoeft hiervoor voor de inzameling juist niet te worden overgeschakeld naar een ander systeem. Horst aan de Maas loopt binnen Nederland juist al jaren voorop met onze inzameling van etensresten/keukenafval/GFE die gescheiden is van de T (tuinafval). De verwachting is dat meer gemeenten ons voorbeeld gaan volgen.

**Indien de verschillen klein zijn:**

		<p><b>5. Wordt het GFE meegenomen in de circulaire GFT methode of is dit niet mogelijk? Indien niet mogelijk, welke wijzigingen zijn nodig om dit mogelijk te maken?</b></p> <p>Ja, zoals hierboven aangegeven is de verwerkingsmethode van ons GFE op dit moment identiek aan GFT en is het mogelijk dat dit ook na de aanbesteding zo blijft.</p>	
RIB 23.014 Huisvesten statushouders	D66- GroenLinks	<p>Complimenten voor de wijze van terugkoppeling, de open houding en eerlijkheid wordt gewaardeerd. Maar het blijft jammer dat een ogenschijnlijk zorgvuldig opgezet proces toch zo mis kan lopen. Te koppelen statushouders bleken toch niet te koppelen. De instroom van asielzoekers zal voorlopig hoog blijven en zelfs gaan stijgen. Ook met het voornemen om een meer permanente opvanglocatie te faciliteren, voor toegewezen statushouders, is het van belang om opgedane kennis te waarborgen.</p> <p>Is dit gedaan? Is er al intern geëvalueerd op dit proces? En zijn de uitkomsten van deze evaluatie goed vastgelegd zodat ook andere ambtenaren op de hoogte zijn van de beperkingen of uitdagingen bij het plaatsen van statushouders?</p>	JA
<u>RIB 23.015 CPO</u>	VVD	<p>1. Heeft het college de bevoegdheid om deze kaders te stellen? 2. Is het gebruikelijk dit via een RIB te doen en hoe worden deze kaders gekoppeld aan het masterplan wonen? 3. Op blz 3 kunt u eigen inwoners nader duiden wat u hier precies mee bedoeld?</p> <p><b>Antwoord:</b> Vragen zijn te laat ingediend, beantwoording volgt mondeling tijdens de raadsavond.</p>	nee

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Horst aan de Maas



**Betreft: Vragen naar aanleiding van krantenartikel; “Alle huurwoningen naar statushouders”.**

Datum: 12 januari 2023

Geachte College,

Vandaag lezen we in Dagblad De Limburger een artikel met als krantenkop; Primeur in Limburg “Alle huurwoningen naar statushouders”. In het artikel staat verder dat vrijwel alle sociale huurwoningen die de komende drie maanden in Horst aan de Maas vrijkomen, rechtstreeks naar asielzoekers met een verblijfsvergunning gaan. Verder staat te lezen; “Het is de eerste gemeente in Limburg die zich genoodzaakt ziet tot deze onorthodoxe maatregel”.

Hoewel wethouder Bouten tijdens de raadsavond van 10 januari jl. heeft aangegeven dat de gemeente nog een achterstallige huisvestingsplicht voor 25 statushouders heeft, werd niet expliciet uitgesproken dat deze 25 statushouders voorrang zouden krijgen op alle inwoners van Horst aan de Maas. Na aanleiding daarvan hebben wij enkele vragen:

1. Dagblad De Limburger citeert wethouder Bouten in dit artikel. Herkent de wethouder zich hierin?
2. Indien Ja, waar, wanneer en door wie is dit besluit genomen? Bij wie ligt het mandaat voor deze beslissing?
3. Is deze beslissing definitief of is er nog ruimte voor debat en ideeën vanuit de gemeenteraad?
4. Als gemeenteraad had het de wethouder gesierd om ons hiervan op de hoogte te stellen. Ziet het college dit zelf als een voorbeeld van de vernieuwde bestuurscultuur?
5. In het asielbeleid van de overheid staat dat gemeenten zelf kunnen bepalen of mensen met een verblijfsvergunning recht hebben op voorrang bij een sociale huurwoning. Dit kan geregeld worden in een huisvestingsverordening. Kunt u aangeven waar in uw huisvestingsverordening dit staat?
6. Wij snappen dat de gemeente het asielbeleid van de overheid krijgt opgedragen. Welke afspraken en consequenties kleven hieraan vast en welke tijd / ultimatum is hieraan vastgelegd?

Graag ontvangen wij mondeling antwoord op deze vragen in de raadsavond van 17 januari 2023.

VVD Horst aan de Maas,

Peter Lalieu

## Vragen spoeddebat BVNL Horst aan de Maas

- Waarom heeft het college er niet voor gekozen om dit vooraf met de raad/presidium af te stemmen?
- Wat gebeurt er als wij deze dwangmaatregel niet uitvoeren.
- Welke mogelijkheden zijn er wettelijk gezien om af te wijken van deze “zogenaamde” verplichte taakstelling?
- Hoeveel inwoners vertrekken uit Horst aan de Maas vanwege het woning tekort?
- In hoeverre is getoetst of het onderscheid maken op grond van ras wettelijk überhaupt mag en niet in strijd is met artikel 1 van de Grondwet: Gelijke behandeling en discriminatieverbod
- Vind u dit zelf discriminatie en waarom wel/niet?
- Hoeveel inwoners uit de gemeente Horst aan de Maas staan op de wachtlijst voor een (sociale) huurwoning?
- Wat is de gemiddelde wachttijd voor inwoners uit Horst aan Maas?
- Om hoeveel urgenten uit de gemeente Horst aan de Maas gaat het?
- Hoeveel woningen zijn er nodig om de ingeschreven inwoners uit Horst aan de Maas te huisvesten?
- Hoe lang moeten inwoners uit Horst aan de Maas die staan ingeschreven nu langer wachten door de beslissing om de komende periode enkel statushouders op te vangen en inwoners uit Horst aan de Maas dus in ieder geval voor deze periode uit te sluiten.
- Hoeveel statushouders worden er de komende 3 maanden met voorrang gehuisvest binnen onze gemeente en is hierbij rekening gehouden met gezinshereniging?
- Hoeveel woningen zijn er in de praktijk nodig om deze statushouders te huisvesten?
- Is de Woningstichting verplicht om de door jullie gedwongen maatregel op te volgen? Welke afspraken zijn hierover inmiddels gemaakt? Op stuk van financiën graag specifiek en aanvullende afspraken.
- Wat gebeurt er na deze 3 maanden? Blijft er dan alsnog een percentage beschikbaar om statushouders met voorrang te huisvesten?
- Uit welke landen zijn deze statushouders afkomstig?

- Wat is de gemiddelde gezinsgrootte?
- Hoeveel statushouders zijn momenteel werkzaam?
- Is er inzichtelijk of deze groep überhaupt de opgedragen huur kunnen betalen?
- Zijn de huurlasten voor statushouders gelijk aan die van huurders uit onze gemeente?
- Klopt het dat woningen al ingericht worden opgeleverd voor statushouders?
- Is burgemeester Palmen meegenomen in deze beslissing of is dit zonder zijn medeweten tijdens zijn verlof besloten?
- Is het mogelijk dat de periode van 3 maanden om enkel statushouders te huisvesten wordt verlengd?
- Welke plannen heeft het college om (verdere) polarisatie te voorkomen?

Imke Emons en Rob Driessen  
Namens BVNL Horst aan de Maas

## raadsinformatiebrief

**van** : Burgemeester en wethouders  
**portefeuillehouder** : R. Bouten  
**aan** : De leden van de gemeenteraad  
**datum** : 07/04/2023  
**status** : Actieve informatie  
**openbaar** : Ja

### Onderwerp

RIB Evaluatie aanpak huisvesting statushouders

### Aanleiding

Op 21 januari heeft het college besloten om na afstemming met Wonen Limburg gedurende een periode van drie maanden alle beschikbaar komende huurwoningen toe te wijzen aan statushouders. Met uitzondering van woningen die vrijkomen in Horst-West en woningen die bestemd zijn voor casussen uit het zorgnetwerkoverleg en Transferpunt. Deze termijn is onlangs verstreken. In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het resultaat van deze afspraak, het effect dat deze heeft gehad voor met name de maatschappelijke begeleiding en de uitvoering door onze consultants. Ook informeren wij u over ons besluit over een eventuele voortzetting van de afspraak met Wonen Limburg.

### Beantwoording

#### Het resultaat van de aanpak in de afgelopen drie maanden

De taakstelling voor het eerste halfjaar van 2023 bedraagt 52. De achterstand van 25 die we hadden op 31 december 2022, betekent dat we in het eerste halfjaar 2023 in totaal 77 statushouders moeten huisvesten.

Op 18 april is de stand van zaken als volgt: Er zijn 31 statushouders gehuisvest. Voor nog eens 23 statushouders is de komende weken een woning beschikbaar. Daarnaast hebben we de bevestiging dat op korte termijn 3 statushouders worden gehuisvest naar aanleiding van een gezinshereniging.

Samengevat betekent dit dat we begin mei a.s. minimaal 57 statushouders hebben gehuisvest. We zitten daarmee dus op schema om onze taakstelling incl. achterstand op 1 juli a.s. te hebben gerealiseerd. De verwachting is namelijk dat we de resterende 20 statushouders ook tijdig kunnen huisvesten als de huidige aanpak wordt versoepeld. Deze intensieve aanpak wordt daarom na het verstrijken van die drie maanden niet meer gecontinueerd. Met Wonen Limburg worden afspraken gemaakt dat er voldoende woningen beschikbaar worden gesteld om onze taakstelling te realiseren.

Door dit resultaat wordt aangenomen dat het verscherpte toezicht door de Provincie Limburg in de komende maanden wordt afgebouwd.

#### De ervaringen van de aanpak van de afgelopen drie maanden voor de uitvoering

Onze afspraak met Wonen Limburg om de afgelopen drie maanden bijna alle vrijkomende woningen beschikbaar te stellen aan statushouders, heeft een behoorlijke impact gehad op de uitvoering van zowel de maatschappelijke begeleiding door Synthese als die van de Participatiewet door onze eigen consulenten Werk en Inkomen.

Elke plaatsing vraagt om de planning en organisatie van zowel een woonbezoeking als een Regeldag. Het moment van de woonbezoeking is vooral bedoeld om met de vertrekkende huurder afspraken te maken over spullen die overgenomen kunnen worden, maar is ook noodzakelijk om de eerste voorbereidingen te treffen voor de financiële ontzorging die we verplicht zijn de eerste zes maanden aan te bieden. Tijdens de Regeldag wordt o.a. de huurovereenkomst getekend, de uitkering en het inrichtingskrediet aangevraagd en de inschrijving in de BRP geregeld. De organisatie van beide 'dagen' vraagt om beschikbaarheid van diverse betrokkenen. Dat maakt de planning vaak erg arbeidsintensief, terwijl alles in een bepaald tijdsbestek moet plaatsvinden om huurdering zoveel mogelijk te voorkomen.

Daarnaast is het voor Synthese momenteel een grote uitdaging om voldoende vrijwilligers te werven om aan de opdracht te voldoen. Dat maakt dat we weliswaar statushouders huisvesten, maar de menskracht bij huisvesting in het tempo van de afgelopen drie maanden onvoldoende is om voldoende aandacht te hebben voor de integratie van deze statushouders.

Voor onze eigen consulenten Werk en Inkomen geldt dat zij weliswaar de taken die de huisvesting van nieuwe statushouders vraagt, zoals het verstrekken van een uitkering en een inrichtingskrediet, hebben kunnen 'bijbenen'. Maar dat zij door het in korte tijd fors toegenomen aantal nieuwe statushouders, in de afgelopen maanden onvoldoende zijn toegekomen aan het toeleiden naar werk van statushouders die hier al wat langer wonen.

Deze ervaringen, in combinatie met het geboekte resultaat in de afgelopen drie maanden, hebben ten grondslag gelegen aan ons besluit om onze afspraak met Wonen Limburg over het beschikbaar stellen van bijna alle vrijkomende huurwoningen, vanaf 18 april niet voort te zetten. Voortzetting van deze afspraak is namelijk niet nodig om onze taakstelling toch te kunnen realiseren.

Daarbij is er ook een limiet aan wat de maatschappelijk begeleiders van Synthese en onze consulenten Werk en Inkomen kunnen uitvoeren bij een tempo in het huisvesten van statushouders, zoals dat afgelopen drie maanden heeft plaatsgevonden. Door dit tempo nu te gaan verminderen krijgt Synthese weer meer gelegenheid om aandacht te schenken aan integratie en onze consulenten aan het toeleiden naar werk.

#### De aanpak voor de rest van dit jaar

Hoewel de taakstelling voor de tweede helft van 2023 nog niet bekend is, is volgens het COA de verwachting dat deze ongeveer hetzelfde zal zijn als die voor het eerste halfjaar, wellicht iets hoger. Als we uitgaan van een taakstelling van 55-60 statushouders voor dit tweede halfjaar, dan vraagt dit naar verwachting max. 20-25 woningen. Hiervoor is het niet nodig om zoals in afgelopen periode is gebeurd, bijna alle vrijkomende woningen beschikbaar te stellen voor de huisvesting van statushouders.

Kanttkening hierbij is dat we momenteel veel alleenstaanden moeten huisvesten, die echter in de meeste gevallen gezinshereniging hebben aangevraagd voor vrouw en kinderen. Dit vraagt om meer woningaanbod dan bij te huisvesten gezinnen. Toekenning van deze gezinshereniging maakt de realisatie van de taakstelling iets gemakkelijker.

Raadsvoorstel bouw flexwoningen en aankoop woningen

Onderdeel van onze aanpak om onze taakstelling voor het huisvesten van statushouders te realiseren, is ook de bouw van 80 flexwoningen en de aankoop van woningen. Over de bouw van de flexwoningen wordt in de raadsvergadering van 6 juni een raadsvoorstel voorgelegd en over de aankoop van woningen in de raadsvergadering van 11 juli.

---

**Bijlagen**

Geen



Aan: Gemeenteraad Utrecht  
t.a.v. gemeenteraadsleden  
Korte Minrebroederstraat 2  
Postbus 16200  
3500 CE Utrecht  
E raadsleden@utrecht.nl

Utrecht, 7 mei 2023

Onderwerp: *Huisvestingsverordening 2023 | huisvesten kwetsbare Utrechters*  
(behandeling onderwerpen tijdens raadsvergadering 11.5.2023)

Sub-onderwerpen:

- wettelijke kaders *huisvestingsverordening*, afkomstig uit de parlementaire geschiedenis *Huisvestingswet* (pag.4 t/m 7 i.h.b. voetnoten 4+11).
- politieke ontwikkelingen rond volkshuisvesting (pag.8 t/m 9).
- geactualiseerd overzicht *Woningnet* (20200523-20230507).
- diverse gedachten:
  - status herinschrijvingsverzoeken en gebruik 75%-regeling.
  - handelswijze sommige verhuurders met inschrijvingstijden *Woningnet*.
  - meer transparantie *Woningnet*-historie; toevoegen huurprijzen en energielabels.
  - voorrang verlenen buiten *Huisvestingswet 2014* om is riskant; nietig of vernietigbaarheid mogelijk.
  - experiment. Wanneer is iets nog een experiment?  
voorbeeld is het eigenmatig *labelen* van woningen voor *jongeren*; verhuurders gaan hiermee op de stoelen van de gemeenteraden zitten.
  - 100% tijdelijke verhuur door corporaties niet langer toestaan; *core-business* is verhuren. Huren met *vast huurcontract* moet norm zijn. maatschappelijke kerntaak<sup>[5][6]</sup> is iets, dat corporaties hebben te dienen.
  - niet droomwereld maar werkelijkheid geschetst door Amsterdamse huurderskoepel *Arcade*.
  - voorkom wegvloeiën sociale samenhang in buurt/wijk<sup>[3]</sup>.

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van de commissievergadering *Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen* van 20 april 2023 dit bericht. Een bericht dat niet alleen interessant is voor de verdere behandeling van de nieuwe *Huisvestingsverordening gemeente Utrecht 2023*<sup>[1]</sup> (verder: HvV), maar ook van *Huisvesting kwetsbare Utrechters*<sup>[2]</sup>. Bij onderwerpen geagendeerd voor de raadsvergadering van donderdag 6 mei 2023.

- 
- <sup>1</sup> Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. Schaarste vast te stellen, op grond van artikel 2 van de *Huisvestingswet*, in alle segmenten van de woningvoorraad in Utrecht.
  2. De *Huisvestingsverordening gemeente Utrecht* vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening zijn:
    - a. een nieuwe ordening zodat beter wordt aangesloten bij de VNG modelverordening;
    - b. de bezettingsnormtabel is aangepast;
    - c. het gebruik van het experimenteerartikel is alleen toegestaan na een raadsbesluit over het uit te voeren experiment;
    - d. de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om onder voorwaarden 'buurtvoorrang' toe te passen is toegevoegd, waarbij de raad wordt gevraagd te benoemen voor welke groepen deze voorrang geldt;
    - e. de rangorde voor de toewijzing van woningen is in overeenstemming gebracht met de praktijk;
    - f. de mogelijkheid om zonder vergunning samen te wonen is opgehoogd van twee naar drie personen.
  3. De verordening gelijk met die van de regiogemeenten in werking te laten treden op 1 juli 2023.
- <sup>2</sup> In de commissie EDVV van 20 april jl. is uitgebreid gedebatteerd over het Plan van aanpak *Huisvesten kwetsbare Utrechters*, in vervolg op het debat van 16 februari jl. over ditzelfde onderwerp. De fracties van de ChristenUnie, PvdA, VVD, D66, GroenLinks, Volt en Student & Starter willen dit debat graag afronden met besluitvorming in de raad. Zij zullen de raad hiertoe drie voorstellen doen.

In dit bericht geef ik meer inzicht in de spelregels die in de parlementaire stukken van de *Huisvestingswet 2014* (verder: Hw2014) zijn te lezen. Ook in de diverse politieke ontwikkelingen op de markt van de volkshuisvesting; het aantal consultaties dit voorjaar zijn hoog, waarbij *Wet betaalbare huur*, *Wet vaste huurcontracten*, *Wet goed verhuurderschap* en *Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur* hier enkele van zijn.

Momenteel loopt de discussies over het wetsinitiatief *Wet vaste huurcontracten* van de Kamerleden Nijboer (PvdA) en Grinwis (CU)<sup>[3]</sup> nog; kamerstukken 36195.

Afsluitend presenteert ondergetekende een geactualiseerd overzicht van de openbare *Woningnet*-cijfers voor de regio Utrecht en doet ondergetekende enkele suggestie waar Uw gemeenteraad of anderen hun voordeel mee kunnen doen.

---

In het eerste voorstel geeft de raad richting aan de manier waarop de verschillende voorgestelde maatregelen concreet kunnen worden ingezet. In het tweede voorstel spreekt de raad zich uit over dit Plan van aanpak zodat voorgestelde acties kunnen worden uitgevoerd. Tot slot zullen de fracties een voorstel doen over op de wijze waarop de verschillende locaties voor flexwonen worden beoordeeld en welke locaties voor de jaren 2023 en 2024 extra onderzocht dienen te worden in aanvulling op hetgeen genoemd in de geheime bijlage.

Bijlagen [Raadsbrief aanpak realisatie huisvestingsmogelijkheden in sociaal segment.pdf](#)

<sup>3</sup> Passage uit verslag plenaire debat Tweede Kamer van 11 april 2023:

- "De heer **Grinwis** (ChristenUnie):

Voorzitter, dank u wel. Dank aan eenieder. Laat ik beginnen met het bedanken van collega Nijboer voor het vertrouwen dat hij had om met mij samen te werken aan dit initiatiefwetsvoorstel. Het is me ook echt wel een eer, want de heer Nijboer is een zeer, zeer ervaren initiatiefwetsvoorstel-indiener, en ik begin pas net. Dit is mijn eerste voorstel. Ik ga dat met plezier verdedigen.

De voorbeelden die de heer Kops aandroeg in zijn eerste termijn en zeker ook het voorbeeld van Katlijne uit het verhaal van de heer Boulakjar spraken me aan. Ik heb toevallig Katlijne ook gesproken, in Carnisse. Nietsvermoedend was zij een tijdelijk contract ingestapt. Gelukkig, en met dank aan woningcorporatie Woonbron, is zij aan een noodlottig bestaan op onze voor veel te veel mensen gure woningmarkt ontsnapt. U kent het misschien wel: **huisraad op straat - het trieste symbool van het tijdelijke contract**. Of ontruimde huizen. Of mensen zonder woonzekerheid en daarmee vaak zonder bestaanszekerheid, hunkerend naar een thuis maar **berooft van een huis**. **Zo creëren we onbedoeld of niet - collega Nijboer zei er al wat over - wijken vol heimwee en buurten waar de sociale samenhang uit weggesijpeld is**. Zoals mede-initiatiefnemer Nijboer al zei, herstellen we met de *Wet vaste huurcontracten* de huurbescherming voor huurders van zelfstandige woonruimte zoals die gold voor 2016. Daartoe schrapt het wetsvoorstel de mogelijkheid om voor zelfstandige woonruimten algemene tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar aan te bieden.

Voorzitter, ik zal achtereenvolgens ingaan op de werking van de wet en de uitzonderingen, de doelgroepencontracten, bijzondere situaties en voorbeelden, en ten slotte de amendementen."

- Minister De Jonge "Maar allereerst wil ik de initiatiefnemers complimenteren met dit wetsvoorstel. Tijdelijke huurcontracten zijn een serieus vraagstuk. De mogelijkheid is destijds bewust ingevoerd, niet alleen met een goede bedoeling, maar ook echt met een verstandige overweging. Sindsdien is de doorstroming toegenomen en is het aanbod gegroeid, maar het causale verband tussen de mogelijkheid van tijdelijke contracten en de daadwerkelijke groei van de huurmarkt is niet aan te tonen. Wel zijn **hele negatieve excessen en gevolgen** aan te tonen; die **zijn inmiddels zichtbaar geworden**. Dan gaat het over hele snelle huurprijsstijgingen en leefbaarheidsproblemen in de wijk, maar met name over de hele snelle doorlooptijd, de grote onzekerheid voor huurders en een enorme huurprijsstijging, met name in de grotere steden. Dat zijn echt redenen om de tijdelijke huurcontracten te willen heroverwegen en om vaste contracten de norm te maken. Dat doet dit wetsvoorstel. Daarom wil ik het oordeel over dit wetsvoorstel graag aan de Kamer laten."

- Minister De Jonge "hoe zit dat eigenlijk, want de minister heeft toch zelf een eigen route uitgedacht? Dat klopt. Dat heb ik gedaan om invulling te geven aan diezelfde passage uit het regeerakkoord. Ik wil dat graag toelichten (...) Je moet af van die **onwenselijke effecten**, van de onzekerheid voor huurders en van de situatie waarin tijdelijke contracten eerder de norm lijken te zijn dan vaste contracten, **met name voor jongeren in de grote steden**. Dat kan niet de bedoeling zijn. Dat was destijds ook niet de bedoeling. De vraag is alleen: hoe kom je daarvan af? Ik meende dat te doen door allereerst de prikkel weg te nemen om de hele tijd maar tijdelijke contracten aan te bieden. (...) terug naar het wetsvoorstel. Er zijn meerdere wegen naar Rome. **Ik denk dat de weg naar Rome die de initiatiefnemers hebben gekozen, meer zekerheid biedt voor huurders**. Dat wil ik u graag geven. Daarom kan ik prima leven met die weg naar Rome, in plaats van de route die ik zelf had ingezet, en ik vind het ook helemaal geen probleem om die route te laten varen."

↓

Plenaire debat 11 mei 2023 (3<sup>e</sup> termijn)

Plenaire debat 11 april 2023 (1<sup>ste</sup>/2<sup>e</sup> termijn)

Commissiedebat 23 maart 2023

Gemeenteraad Utrecht - *Huisvestingsverordening 2023* | *huisvesten kwetsbare Utrechters* - Hopmans

Als bijzondere bijlagen wordt de reactie van de huurderskoepel *Arcade* van de huurders van *Lieven de Key* uit Amsterdam bijgevoegd; voor de liefhebbers. Een koepel die aangeeft wat *tijdelijke huurcontracten* (i.h.b. *jongerencontracten*) met huurders doet. De koepel onderbouwt haar verhaal met twee evaluatierapporten over *invoering jongerencontracten*; *Rigo* (in opdracht van de gemeente Amsterdam, federatie corporaties en federatie huurderskoepels opgesteld) en *Companen* (de gebruikelijke onderzoeker voor BZK, die ooit ook het evaluatierapport rond *invoering campuscontracten* in 2010 heeft opgesteld); zie pagina 46 t/m 56.

Ter inleiding. Bij het toewijzen van de schaarse woningen houdt ieder zich bijvoorbeeld aan de *Huisvestingsverordening*; de voetnoten maken duidelijker dat het verdelen van (schaarse) woonruimten uitsluitend via deze *huisvestingsverordening* mag worden geregeld. Sinds de *parlementaire enquête woningcorporaties* en met de invoering van de *Europese Dienstenregeling* zijn allerlei wetten en regels aangepast w.o. *Huisvestingswet 2014*<sup>[4]</sup>, waarmee gebroken wordt met de praktijken uit het verleden. In de kern komt het erop neer, dat als er schaarste is dat dan uitsluitend via de lokale of regionale *Hvv'en* bepaald wordt hoe reguliere Daeb-woningen moeten worden aangeboden en worden toegewezen en onder welke omstandigheden urgentie/voorrang mag worden verleend.

---

<sup>4</sup> **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 woonruimte-verdeling, 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."

Regels rond iedere vorm van woonruimteverdeling in de ruimste zin gezien en dus regels die het *recht van vrije vestiging* inperken dan mogen die regels uitsluitend in de *huisvestingsverordening* zijn opgenomen; zie *Hw2014*. Anders zijn dergelijke regels/afspraken gewoon **nietig en anders wel vernietigbaar**; dat is het wettelijke kader. De praktijk laat zien, dat velen niet of minder bekend zijn met deze spelregels; zie later mijn gedachten over het (eigenmatig; buiten gemeenteraden om) *labelen* van woningen.

Iedere huurder moet er toch op moet kunnen vertrouwen, dat zeker woningcorporaties als zeer professionele verhuurders zich niet alleen aan alle wetten en regels houden maar ook hun maatschappelijke taak<sup>[5][6]</sup> richting de kwetsbare huurders nakomen en blijven nakomen.

{voorbeeld van handelen in strijd met *Hw2014*}

Dus ook als het gaat om het ***labelen van woningen***. Met het *labelen* verandert feitelijk de woningvoorraad daar die woningen niet langer van alle woningzoekenden beschikbaar zijn; ook verander je daarmee het gebruik waarvoor de verleende vergunning is afgegeven en het kan toch nooit de bedoeling zijn dat vergunningsverkrijger eigenmatig het gebruik verandert. Zo wil niemand toch, dat de verhuurders eigenmatig (buiten de gemeenteraden om) kunnen beslissen dat alle woningen bijvoorbeeld alleen nog met *campus-* of *jongerencontracten* of *generieke tijdelijke huurcontracten* worden verhuurd want als verhuurders gerechtigd zijn hun woningen eigenmatig te *labelen* dan kunnen zij ook bovenstaand voorbeeld eigenmatig doorvoeren; strijdig met 11<sup>e</sup> voetnoot.

Het meest logisch is, dat de verhuurder dit *labelen* bij het aanvragen van bouwvergunningen kan doen, of later via een omzettingsvergunning van *vaste huurcontracten* naar *doelgroepencontracten*. Vergeet niet dat als een woning eenmaal *doelgroepwoning* is, dat die *doelgroepwoning* belast is en blijft met een *doelgroepcontract* voor altijd; zie parlementaire geschiedenis *Wet doorstroming huurmarkt 2015*; eenmaal *campuswoning* altijd *campuswoning* (=woning/kamer met *campuscontract*); *jongerencontracten* kan je wel laten overgaan in *vaste huurcontracten*, maar *campus-* of *promovendicontracten* nimmer.

Gelukkig nemen veel gemeenten in hun *huisvestingsverordeningen* een hardheidsclausule<sup>[7]</sup> op voor niet-voorzienbare gevallen (buiten de rechter om) om toch iets voor haar burgers te kunnen betekenen. Niet alle denkbare (vaak schrijnende) situaties zijn immers vooraf te voorzien. Alleen deze situaties kunnen dan nooit de norm worden of zijn.

---

<sup>5</sup> "Hoewel de voorwaarden die aan goed verhuurderschap worden verbonden gelden voor alle verhuurders (inclusief corporaties) wordt het niet mogelijk gemaakt om corporaties een vergunningsplicht op te leggen. Op basis van de Woningwet hebben zij namelijk een wettelijke taak opgedragen gekregen om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Op grond van dezelfde wet houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op de corporaties en kan de minister in een uiterst geval de toelating van een corporatie intrekken. Een gemeentelijk verbod om te verhuren zonder verhuurders-vergunning zou corporaties belemmeren in het uitoefenen van de opgedragen taak en de bevoegdheid van de minister doorkruisen. Daarbij hebben corporaties zich reeds aan diverse regels te houden op grond van de Woningwet, waarop ook toezicht wordt gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties. Corporaties dienen bijvoorbeeld passend toe te wijzen en DAEB-woningen te verhuren onder de liberalisatiegrens."

<sup>6</sup> "Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. In ruil voor een naar maatschappelijke begrippen passende huurprijs behoren zij dan ook het woongenot van hun huurders te garanderen en ervoor in te staan dat de verhuurde woon- of verblijfsruimte geen bedreiging vormt voor de veiligheid of gezondheid van de huurder."

<sup>7</sup> **Artikel 6. Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijkheid voorziet, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

De hardheidsclausule is het ultieme vangnet van enige urgentieregeling<sup>[8]</sup>.

{parlementaire stukken Hw2014}

Afkomstig uit o.a. de parlementaire geschiedenis van de nieuwe *Huisvestingswet*<sup>[9,consultatie]</sup>:

- (3.3) het verduidelijken van het kunnen opnemen van de *hardheidsclausule* in de Hvv en van de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de Hw2014,
- (3.3.1) "Verduidelijking artikel 4: de gemeente kan uitsluitend via de huisvestingsverordening sturen op woonruimteverdeling"<sup>[10]</sup>,
- (3.3.2) delegatie naar college B&W<sup>[11]</sup> o.a. het opstellen van vergunningsprocedure en lotingsregels,

**8 Urgentie** ← <https://www.woningnethengeloborne.nl/Help%20en%20uitleg/Verdeling%20van%20woningen/Urgentie>

Er zijn situaties waarin het noodzakelijk is dat u op korte termijn verhuist. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties kunnen mensen voorrang krijgen bij het zoeken naar een woning.

Als u door een acute noodsituatie, zonder dat u dit kon voorzien, op korte termijn andere huisvesting nodig hebt, kunt u eventueel in aanmerking komen voor urgentie. Urgentie betekent dat u voorrang krijgt op andere woningzoekenden. Voorrang is een zwaar middel. Immers iemand die al lang ingeschreven staat en op een woning heeft gereageerd moet voor de urgent woningzoekende een stapje terugdoen. Dat voelt niet altijd even rechtvaardig. Wij verlenen daarom alleen urgentie als uw situatie aan een aantal voorwaarden voldoet.

**Voor wie is een urgentieverklaring bedoeld?**

Voor mensen in een noodsituatie en die dringend een andere woning nodig hebben. Wat kan een noodsituatie zijn?

- U woont ten minste één jaar in Hengelo of Borne, uw relatie is beëindigd en u heeft de dagelijkse zorg (minimaal co-ouderschap) voor inwonende kinderen;
- U moet gedwongen uw woning in Hengelo of Borne verkopen en u heeft de dagelijkse zorg (minimaal co-ouderschap) voor inwonende kinderen.
- Door brand is uw huurwoning van Welbions of Twinta Wonen niet meer bewoonbaar.
- U reist dagelijks meer dan 1,5 uur - op basis van een enkele reis - tussen uw woning en uw werk in Hengelo en uw gezin moet meeverhuizen.
- U verleent mantelzorg in Hengelo of Borne en dit is officieel erkend.

Om voor urgentie in aanmerking te komen, mag uw inkomen niet hoger zijn dan €44.655 (prijspeil 2021).

De urgentiecommissie weegt mee wat u zelf al hebt gedaan om (andere) woonruimte te vinden.

**Hoe werkt een urgentie?**

De urgentiecommissie geeft aan Welbions het advies om eenmalig een passende etagewoning aan te bieden. Als u die aanbieding weigert vervalt uw urgentie.

**9** <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014>

Uit de evaluatie blijkt dat de Huisvestingswet 2014 voorziet in een grote behoefte van gemeenten om regels te kunnen stellen over woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer. Daarbij is waardering voor het feit dat de wet het mogelijk maakt dat de huisvestingsverordening zoveel mogelijk aansluit bij de lokale omstandigheden. Op basis van de evaluatie kan in zijn algemeenheid geconcludeerd worden dat doelstellingen van de Huisvestingswet 2014 worden bereikt en de regeling gehandhaafd dient te blijven. De regering acht grote stelselwijzigingen dan ook niet nodig noch wenselijk. Dit laat echter onverlet dat er wel zaken zijn die binnen het stelsel van de Huisvestingswet 2014 beter kunnen en aanpassing behoeven. De voorgestelde wijzigingen hebben dan ook tot doel om de mogelijkheden voor woonruimteverdeling en -voorraadbeheer verder te verbeteren voor alle partijen die hierbij betrokken zijn.

- 10** (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 heeft 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.

- (3.3.3) *hardheidsclausule*<sup>[12]</sup>;  
interessant voor gelijkwaardige situatie als (jong) volwassen wezen,
- (3.5.1) toewijzen van woningen dient op open, eerlijke en transparante wijze plaats te vinden,
- (3.5.3) reikwijdte *doelgroepenverordening*<sup>[13]</sup>,
- (4.2) bij wet voorzien: rechtszekerheid en voorkomen willekeur<sup>[14]</sup>,
- (4.3) vrijheid verkeer: minder beperkte maatregelen<sup>[15]</sup> en voorwaarden voor iedereen hetzelfde,
- (Q) **"Een verleende vergunning geldt slechts voor gebruik waarvoor deze is afgegeven. Wanneer een vergunning is afgegeven voor verhuur aan een familielid in de eerste of tweede graad, kan de woning alleen aan een familielid in de eerste of tweede graad worden verhuurd. Indien een andere activiteit dan vergunde huur plaatsvindt, moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd."**

---

<sup>11</sup> (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 woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer - te delegeren naar het college van B&W.**"

<sup>12</sup> (3.3.3) "Om deze reden biedt de toelichting op dit punt de verduidelijking dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening een bepaling kan opnemen dat het college van burgemeester en wethouders mag afwijken van de regels in de huisvestingsverordening aangaande woonruimteverdeling, voor zover toepassing van die regels gelet op het belang van het verdelen van schaarste van woonruimte **zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.**

Benadrukt zij dat **van deze bevoegdheid met terughoudendheid en slechts in uitzonderlijke gevallen gebruik moet worden gemaakt.** Voorts wordt opgemerkt dat het in geen geval mogelijk is om af te wijken van de bepalingen in de Huisvestingswet 2014"

<sup>13</sup> (3.5.3) "In een doelgroepenverordening kunnen gemeenten vastleggen dat bepaalde categorieën nieuwbouwwoningen 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."

<sup>14</sup> (4.2) "enerzijds de **rechtszekerheid gegarandeerd** en **willekeur voorkomen** en anderzijds zijn de **maatregelen daarmee toegankelijk en voorzienbaar.** De in dit wetsvoorstel voorgestelde maatregelen zijn ruim van tevoren aangekondigd en bij de inwerkingtreding van deze wet zal rekening worden gehouden met de systematiek van de vaste verandermomenten. De maatregelen zijn daardoor voorzienbaar en kenbaar zodat woningzoekenden, huurders en kopers in staat zijn hun gedrag daarop aan te passen. Hierdoor is voldaan aan het criterium dat de inperking van de vrijheid van vestiging bij wet moet zijn voorzien."

<sup>15</sup> (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."

-B- *politieke ontwikkelingen rond Volkshuisvesting*

- *Wet goed verhuurderschap*<sup>[16]</sup> (aangenomen),
- *Wet huurverlaging 2023*<sup>[17]</sup> (voor huurders met lager inkomen; aangenomen),
- *Wet betaalbare huur*<sup>[18]</sup> (in behandeling)
- *Wet vaste huurcontracten*<sup>[3]</sup> (in behandeling; 3<sup>e</sup> termijn Tweede Kamer)  
(verbod generieke tijdelijke huurcontracten; art.7:271 BW)  
(corporaties mochten zelfstandige woningen al op basis van art.7:271 BW NIET verhuren)
- wijziging *BTIV verkoopregels en grondposities*<sup>[19]</sup>  
(bij verkoop door corporaties moeten woningen eerst aan alle zittende huurders in corporatiewoningen in gemeente worden aangeboden).
- wetsvoorstel *vastgoedaandelentransacties*<sup>[20]</sup>  
(dit speelde bij de verkoop *monumentale panden door Mitros en Alliantie; 2016-2017*)  
(toen *over-huurders-zonder-huurders en niet met-huurders-over-huurders*)  
(echte inspraakmoment huurders was toen corporatiewoningen in B.V. werden geplaatst)

<sup>16</sup> Dinsdag 21 maart 2023 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel goed verhuurderschap aangenomen. Het wetsvoorstel geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders **te beschermen tegen misstanden** bij het huren van woon- of verblijfsruimten. Door een norm voor goed verhuurderschap te introduceren en gemeenten de mogelijkheid te geven om een verhuurvergunning te verplichten, kunnen gemeenten actief sturen op goed verhuurderschap. Zo kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen.

(...)

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het toezicht en het handhaven van de algemene regels en de verhuurvergunning. Hiervoor krijgen zij het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimatum remedium de beheerovername tot hun beschikking. Dit kan via een escalatieladder worden ingezet. Ook moeten gemeenten een **meldpunt** instellen **waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag**.

Link: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/03/21/eerste-kamer-stemt-in-met-wetsvoorstel-goed-verhuurderschap>

<sup>17</sup> Woningcorporaties kunnen vanaf 1 maart 2023 een uitvraag doen bij de Belastingdienst ten behoeve van het voorstellen van de huurverlaging aan huurders met een hogere huurprijs.

**Met dit wetsvoorstel krijgen huurders met een huurprijs boven de €575,-** (prijspeil 2023) en een laag inkomen (op basis van het geregistreerd verzamelinkomen in 2021) **per 1 juli 2023 een huurverlaging**. Als het inkomen na 2021 is gedaald, kan de huurder tot op uiterlijk 30 december 2024 zelf huurverlaging bij de woningcorporatie aanvragen.

Deze huurverlaging was in de Nationale prestatieafspraken voorzien voor 2024. Het kabinet koos in overleg met woningcorporaties echter om deze huurverlaging te vervroegen. Hiermee verlagen woningcorporaties op uiterlijk 1 juli 2023 hogere huren naar €575,- per maand. De verlaging geldt voor huishoudens die een sociale zelfstandige huurwoning wonen en niet meer verdienen dan 120% van het minimuminkomen conform de Wet op de huurtoeslag.

Link: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/21/eerste-kamer-stemt-in-met-wetsvoorstel-huurverlaging-2023-voor-huurders-met-een-laag-inkomen>

<sup>18</sup> De minister gaat het WWS **doortrekken tot woningen met 187 punten**. Als de wet wordt ingevoerd, komt dit waarschijnlijk overeen met een maximale huurprijs van ongeveer €1.100. Bovendien wordt het **WWS dwingend**: verhuurders mogen niet langer een hogere huurprijs vragen dan volgens het WWS is toegestaan. Doen ze dat toch, dan krijgen ze een boete. Tot slot wordt de huurstijging in het middensegment maximaal cao-ontwikkeling plus 0,5%.

Link: <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/voorstel-regulering-middenhuur>

<sup>19</sup> Dit besluit strekt tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) met als doel het BTIV op verschillende onderdelen aan te passen op de afspraken uit het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' (Kamerstukken II, 2021D50025) en de Nationale Prestatieafspraken die de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening met de corporatiesector, huurders en gemeenten heeft gesloten. Het wijzigingsbesluit draagt daarmee bij aan de doelstellingen die het kabinet heeft voor de volkshuisvesting, waarin corporaties een vitale rol spelen. Met deze wijzigingen wordt beoogd corporaties beter in staat te stellen de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van woningen op te pakken. Het gaat concreet om een uitbreiding van de aanbiedingsplicht bij de verkoop van eengezinswoningen door corporaties en een verlenging van de termijn voor grondposities van corporaties in de DAEB-tak (tak die zich bezighoudt met Diensten die tot het Algemeen Economisch Belang worden gerekend).

Link: <https://www.internetconsultatie.nl/verkoopregels/b1>

<sup>20</sup> In de btw is het uitgangspunt dat er btw verschuldigd is (algemeen tarief, momenteel 21%) door de verkoper bij de levering van nieuwe onroerende zaken. De verkrijging van bestaande onroerende zaken door de koper wordt in de regel met overdrachtsbelasting belast (algemeen tarief, momenteel 10,4%). Het is echter mogelijk om nieuwe onroerende zaken via een aandelentransactie over te dragen (in plaats van via een directe levering van de onroerende zaak) waarbij noch btw, noch ovb verschuldigd is. In de praktijk gebruiken belastingplichtigen deze belastingbesparende structuur om de belastingdruk te verlagen bij de aankoop van nieuwe onroerende zaken. Dit wetsvoorstel bevat daarom een voorstel om de zogenoemde samenloopvrijstelling in de ovb-wet- en regelgeving in die zin te wijzigen dat in ieder geval heffing van ovb (momenteel 10,4%) plaatsvindt bij de verkrijgingen van nieuwe onroerende zaken via een (kwalificerend) aandelenbelang (doordat in die gevallen de samenloopvrijstelling geen toepassing vindt).

Link: <https://www.internetconsultatie.nl/vastgoedaandelentransacties/b1>



- wetswijziging *Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur*<sup>[21]</sup> (onderdeel *Wet goed verhuurderschap*)  
(wegens o.a. aantasting leefbaarheid, woononzekerheid en sociale cohesie)
  - wetsvoorstel *Wet versterking regie volkshuisvesting*<sup>[22]</sup>
  - regeling *Volkshuisvestingsfonds 2023*<sup>[23]</sup>  
(subsidie uitsluitend aan te vragen door gemeenten; looptijd vooralsnog tot 1.10.2023)  
(Utrecht Overvecht behoort tot een van de *stedelijke focus-gebieden*)
  - wetswijziging *Regeling goed verhuurderschap*<sup>[24]</sup> (onderdeel *Wet goed verhuurderschap*)
- C- geactualiseerd overzicht *Woningnet-cijfers*; gebaseerd op openbaar cijfermateriaal  
Zie pagina 23.

---

<sup>21</sup> De evaluatie van de tijdelijke huurcontracten en gesprekken met de stakeholders maakt duidelijk dat het gebruik van tijdelijke contracten in kwetsbare wijken kan leiden tot leefbaarheidsproblematiek. Dit is het gevolg van een hoge mutatiegraad, woononzekerheid en mogelijke uitbuiting van de huurders. Met dit wetsvoorstel kunnen gemeenten gebieden of wijken aanwijzen waar tijdelijke huurcontracten verboden zijn. De keuze om een lokaal verbod op tijdelijke verhuur in te stellen is aan gemeenten.

Link: <https://www.internetconsultatie.nl/verhuurderschap/b1>

<sup>22</sup> Dit wetsvoorstel geeft het Rijk, de provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen en met regionale afstemming regie te voeren op de volkshuisvesting. Zodat de overheden meer grip hebben op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er sneller gebouwd kan worden en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen.

Link: <https://www.internetconsultatie.nl/regievolkshuisvesting/b1>

<sup>23</sup> De regeling maakt het mogelijk dat het rijk op aanvraag van de gemeenten bijdragen kan verstrekken aan diezelfde gemeenten voor herstructurering binnen kwetsbare gebieden.

Link: <https://www.internetconsultatie.nl/volkshuisvestingsfonds/b1>

<sup>24</sup> Op basis van de *Wet goed verhuurderschap* hebben verhuurders en verhuurbemiddelaars de verplichting om huurders van woon- en verblijfsruimten te informeren over hun rechten en plichten, voorzover deze rechten en plichten niet zijn opgenomen in de huurovereenkomst.

In deze regeling worden de rechten en plichten van de huurder, waarover de verhuurder informatie moet verstrekken, vastgelegd. Op deze wijze weten huurders welke rechten en plichten ze hebben. Ook biedt deze regeling zekerheid aan verhuurders omdat zij nu weten welke informatie zij moeten overleggen aan hun huurders.

De gemeenten zullen erop toezien of de verhuurders en verhuurbemiddelaars zich houden aan de informatieverplichtingen.

Link: <https://www.internetconsultatie.nl/regelingsgoedverhuurderschap/b1>

-D- Enkele gedachten om U mee te geven:

- Hoeveel woningzoekende hebben bij hun herinschrijvingsverzoek een beroep gedaan op de 75%-regeling, waarmee de woningzoekende 75% van de eerder opgebouwde inschrijvings-tijd terugkrijgt?
- Gaan de verhuurder wel op een juiste wijze om met de inschrijvingstijd? Ondergetekende weet dat niet iedere verhuurder hier erg strikt in is en zeker niet de verhuurders met een eigen aanbiedingsysteem? Dit geldt slechts voor de nieuwe huurders met art.7:271 BW en art.7:274c BW (*jongerencontract*)<sup>[25][26]</sup>. Dergelijk handelen (=het niet uitschrijven van de nieuwe huurder bij *Woningnet*) van zo'n verhuurder is toch niet faire te noemen.

↓

"Huuraangelegenheden" is daarbij aangegeven dat aangesloten kan worden bij de artikelen 11a en 11b van de Huisvestingswet 2014. In deze artikelen is geregeld dat jongeren, die een jongerenhuurcontract hebben, en huishoudens die een tijdelijke huurovereenkomst hebben, hun inschrijftijd niet verliezen bij het aangaan van deze huurcontracten. (...) **In het geval huurders verhuizen naar een flexwoning gaat de inschrijving, en daarmee de opgebouwde inschrijvingsduur, niet verloren door die verhuizing.**<sup>[25][26]</sup>,

- *Woningnet* zou meer transparant in haar historische overzichten moeten zijn; herstellen huurprijzen en toevoegen energielabel (allemaal relevant bij het straks moeten gaan hanteren van *bindende* huurprijzen gekoppeld aan *woningwaardingsstelsel*-punten en het kunnen kiezen voor energiearme woningen); het kan op termijn weleens minder lucratief zijn om *tijdelijk* te blijven verhuren wegens de terugval in huuropbrengsten door de bindende koppeling tussen aanvangshuurprijs en WWS-punten.

In ieder geval laten de cijfers van *Woningnet* geen afwijkend patroon zien toen de gemeente Utrecht voor een periode van zes weken (augustus 2022) alle vrijkomende woningen voor specifieke groep reserveerde om haar taakstelling na te kunnen komen.

Verder is het niet verkeerd, dat *Woningnet* maandelijks een uitsplitsing presenteert inzake voorrang en bemiddeling; zie hiertoe de gegeven uitsplitsing als antwoord op de schriftelijke vragen van voormalig SP-raadslid Tim Schipper (SV 2022-40 "*Functioneren woonruimteverdeelsysteem*"; pag.24 t/m 31).

- Met het voorrang verlenen aan bepaalde doelgroepen (w.o. statushouders en kwetsbaren) buiten Hw2014 en Hvv om begeeft iedere gemeente zich op juridisch drijfzand<sup>[27]</sup>. Nobelheid is echt iets mooi, maar het moet dan een grote kans hebben juridisch houdbaar te blijven.

Met je juiste argumenten schat ondergetekende in, dat dit handelen tot nietigheid of vernietigbaar resultaat kan leiden. Wel riskant als iemand het ineens niet op *discriminatie* gooit. Mogelijk is het niet verkeerd, dat met een iets andere aanpak de kans toch nietigheid of vernietigbaarheid wel kan worden verkleind; om buitenstaanders niet slimmer te maken schrijft ondergetekende dit niet in dit openbare stuk.

<sup>25</sup> 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."

<sup>26</sup> 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."

<sup>27</sup> De formulering in de brief van het College van 13 juli 2022 inzake "versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders" t.w. "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." was zeer ongelukkig gekozen; zie pag.42 t/m 45.

- Zeker worden niet 60%-70% toegewezen aan woningzoekenden, die netjes op hun beurt wachten. Meer inzicht inzake urgentie, bemiddeling, voorrang, landelijke/gemeentelijke taakstellingen, eigenmatige *gelabelde* huurwoningen (andere woningzoekenden worden hiermee buitengesloten), loten, experimenten, etc. Door deze lijst van 'voordringers' is de kans op een huurwoning voor hen die netjes op hun beurt wachten steeds kleiner en duurt het wachten steeds langer. **Iedere extra tussenlaag c.q. filter verlaagt de kansen** nog meer voor iedere woningzoekende die netjes op zijn of haar beurt wacht; de groep die omschreven mag worden met "*De woning is verhuurd aan Xe kandidaat (01-01-2017)*"; dit percentage is de afgelopen jaren nimmer boven de 20% uitgekomen. Zeker als de passendheid van de woonruimte aan het einde ook nog eens meetelt, is de kans op succes nog geringer; niet te groot, niet te klein.

Wachttijden van 15-20 jaar hoe realistisch is dit voor huurders nog te noemen.

Kopers van huizen hebben hier nauwelijks tot geen last van.

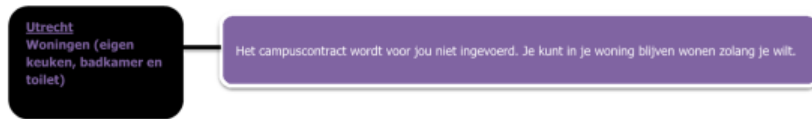
**Gemeenten moeten hun ambities** voor het huisvesten van allerlei woningzoekenden **niet stapelen**, waardoor de woningzoekenden die netjes op hun beurt wachten **steeds meer in de verdrukking komen**.

Met dit alles gaat het toch om een eerlijke en rechtvaardige manier van toewijzen, waarbij de menselijke maat niet uit het oog verloren mag gaan maar waarbij de vaste norm dan toch moet zijn 'iedereen wacht netjes op zijn beurt gebaseerd op de opgebouwde inschrijvingstijd'.

- Fijn dat in het voorstel voor de nieuwe HvV is opgenomen: "c. het gebruik van het experimenteelartikel is alleen toegestaan na een raadsbesluit over het uit te voeren experiment;".

Uit recente verleden kent ondergetekende een van de experimenten<sup>[28]</sup>. Dit ging over het invoeren van jongerencontracten bij verhuurder SSH voor zo'n 150 woningen. Een experiment dat eind 2021 geëvalueerd moet zijn. Uitkomst bij ondergetekende vooralsnog onbekend.

Maar de grote vraag is: **was dit labelen wel een experiment?** Het is gewoon een beleidswijziging die deze verhuurder voor alle woningen heeft doorgevoerd niet als iets tijdelijks (in het kader van een experiment) maar permanent, waarbij het om een veelvoud van woningen gaat waartoe ook alle woningen van *City Campus Max* behoren; woningen die tijdens de talrijke rechtszaken rond "invoering campuscontracten" (2009-2015) de status hadden gekregen: "Je kunt in je woning blijven wonen zolang je wilt"; het ging toen (18.12.2013) om zo'n 1.171 woningen met deze status. Het bijeffect hiervan is, dat niet een zittende huurder die de leeftijd van 28 jaar heeft bereikt nog (intern) kan doorstromen/verhuizen;



Op welke adressen geldt het campuscontract niet? <i>Staat jouw adres er niet bij? Dan geldt het campuscontract wel</i>	
Straatnaam	Huisnummers
Biltstraat	87A-93
Biltstraat 160	160-160G
Blauwkapelseweg	89-91
Bloesenstraat	10
Dorstig Hartsteeg	3-7
Dorstig Harthof	11-33
Enny Vredelaan	61, 65, 115, 119, 169, 173, 241, 245, 295, 299, 349, 353
Esdoornstraat	14 A-E
Europaplein	1-1034
Frederik Hendrikstraat	9A-F
Frits Coerslaan	2
Gansstraat	29-47
Gisbert Bromlaan	74
Graaf Adolfstraat	32-36
Gruttersdijk	1-3
Gruttershof	1-35
Ina Boudier-Bakkerlaan	23, 29, 31, 33, 35, 55, 71, 73, 75, 77, 87, 91, 95, 119, 125, 127, 129, 145
Jeruzalemstraat	2-6
Karboestraat	1-289
Keizerstraat	39-266
Kloksteeg	21-107
Korte Jufferstraat	2-110
Krommerijn	37-69
Kruisstraat	150
Lange Jufferstraat	24-34
Mgr. van de Weteringstraat	83 A-F
Nobeldwarsstraat	21
Nobelstraat	57-115
Oudegracht	395-397
Pieterstraat	30-68
Reguliersteeg	2-36
Van Lieflandlaan	74
Warande (Zeist)	Alle woningen
Willem de Zwijgerstraat	50-82

<sup>28</sup> Passage uit de *prestatieafspraken 2021-2025 gemeente Utrecht, SSH en BoKS met als inzet gemeente:*

"Om doorstroming op de sociale woningmarkt in de gemeente Utrecht te bevorderen spreekt de gemeente met SSH af dat de SSH in een experiment in 2021 maximaal 150 van hun vrijkomende starterswoningen (de zogenaamde Woningnet woningen) met voorrang mag aanbieden aan doorstarters tot 28 jaar die een onzelfstandige STUW woning achterlaten. Dit gaat om ongeveer de helft van het aantal hierboven genoemde woningnetwoningen. Deze doorstarters krijgen een tijdelijk contract (jongerencontract) van vijf jaar. Dit geeft de doorstarter de tijd om studieschuld weg te werken, carrière te maken, inkomsten of vermogen op te bouwen en (als back-up) wachttijd bij Woningnet op te bouwen, waardoor de doorstarter in staat is om na vijf jaar de reguliere woningmarkt te betreden. De gemeente, SSH en BoKS gaan de komende periode in overleg om deze regeling uit te werken naar een experiment passend onder de huisvestingsverordening. Hierbij zal onder andere het totaal vrijkomende startersaanbod van Utrecht in beeld worden gebracht, alsmede de huidige doorstroom vanuit kamers van de SSH hier naar toe. Eind 2021 evalueren we het experiment en bepalen hoe verder te gaan."

De zittende huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd werden zo nodig wel uit hun huurwoningen verdreven bij dit zogenaamde experiment; lees: "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" (EK 34373 br.27 item 9). **Proefprocessen**<sup>[29]</sup> **starten om deze huurders met vaste huurcontracten toch te verdrijven**, met bovenstaande informatie, daar kan en mag een advocaat niet aan meewerken opdat deze advocaat anders niet alleen het aanzien van de advocatuur beschadigd maar dan ook talrijke gedragsregels advocatuur overtreedt. Dit maakte toch geen deel uit van het experiment; het negeren van de *huurbescherming*.

Iemand uit zijn woning drijven doet echt wel iets met mensen; gevallen van nette huurders met *vaste huurcontracten* zijn bij ondergetekende bekend, die door dergelijk handelen van ten minste twee corporaties bij de massale uitrol van de *campuscontracten* (met terugwerkende kracht; negeren gewekte verwachtingen) **door alle stress het niet meer kunnen na vertellen**; een last die niemand graag met zich mee wil dragen.

Door het huidig **eigenmachtig doorgevoerde verhuurbeleid** (zonder dat een gemeenteraad hiermee heeft ingestemd) kunnen de zittende huurders zelfs niet meer doorstromen binnen het eigen wooncomplex.

Eerst is dit allemaal mogelijk, als op een later moment hun koepelorganisatie *Kences* publiekelijk in 2020 toegeeft, dat hun leden (=woningcorporaties) wegens redelijkheid en billijkheid niet aan de wettelijke spelregels van *Wet doorstroming huurmarkt 2015* wensen te houden. U ziet, dat sommige zaken dan toch ineens (onwettig) werkelijkheid worden. Dit is niet de bedoeling, maar door diverse verhuurders wordt die wetgeving al jaren overtreden, maar wel in het nadeel van huurders.

---

<sup>29</sup> Passages uit adviesverzoek inzake 'invoering jongerencontracten'; als goed verhuurder bedenk je dit niet:

- "onze kleine zelfstandige woningen in te zetten als 'jongerenwoningen' (...) We zullen dan ook zittende huurders met meer dan 5 jaar woonduur aanschrijven met een aankondiging dat we de huur gaan opzeggen. Door een redelijke opzegtermijn te bieden aan de huidige huurders, en wellicht mee te denken over vervolghuisvesting, denken we hen te kunnen bewegen mee te werken aan ons uiteindelijke doel.  
**Niet alle huurders zullen naar verwachting instemmen.** Het ligt voor de hand tegen die tijd een **proefproces te voeren** om rechterlijk te laten toetsen of de huuropzegging wettelijk is toegelaten. Mocht dit niet het geval zijn dan gelden de jongerencontracten noodgedwongen alleen voor nieuwe huurders."
- Verhuurder "wil alle zelf toegewezen woningen waarvoor geen *campusclausule* geldt verhuren met een jongerencontract en de maximale huurperiode van vijf jaar vanaf 2022 **actief handhaven, ook voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd.**" → vaste huurders moeten duidelijk 'oprotten'
- "bij het aflopen van de eerste jongerencontracten ook de huurders zonder jongerencontract te verzoeken hun huurcontract te beëindigen. Naar verwachting zal dat leiden tot bezwaren van de betreffende huurders. Een **(proef)proces zou dan kunnen uitwijzen of het 'terugvorderen'** van de betreffende woningen (analoog aan de terugvordering van studentenkamers en -woningen) door de [verhuurder] **juridisch mogelijk is.**" ↴  
oude *campuscontract-wetgeving* niet meer van toepassing; geen geitenpadje meer "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" maakt deel uit nieuwe wet; *campuscontract* met terugwerkende kracht niet meer mogelijk.
- Wij als verhuurder "begrijpen dat dit deel van onze adviesaanvraag gevoelig kan liggen bij de huurders die het betreft. Ondanks dat er voorlopig nog geen sprake zou zijn van beëindiging van huurcontracten (...) brengt het feit dat de [verhuurder] overweegt **te zijner tijd te onderzoeken of ook 'oude' contracten kunnen worden opgezegd** onzekerheid voor hen mee." → hoezo 'onderzoeken' wetgever is glashelder.  
↳ afkomstig uit parlementaire stukken *Wet doorstroming huurmarkt 2015*
- "art. 7:274c BW niet van toepassing op huurovereenkomsten die vóór het in werking treden van dat artikel zijn gesloten."
- "Voorts is van groot belang dat **met dit wetsvoorstel niet wordt ingegrepen in bestaande huurcontracten.** Voor nog lopende contracten blijft de bestaande huurregelgeving gelden (...) In alle gevallen waarbij van de verbeterde of nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gebruik wordt gemaakt, zullen huurder en verhuurder vooraf, bij het sluiten van het huurcontract, op de hoogte zijn van de inhoud van de rechtsbescherming bij dit contract." (MvT)  
Anders gezegd: "de huurder moet bij het moment van het ondertekenen van het huurcontract duidelijk gekozen hebben voor tijdelijk huren." (zorgplicht verhuurders) (*Wet goed verhuurderschap*)

Het kan en mag toch niet zo zijn, dat **een verhuurder** die feitelijk gehouden is aan de *Huisvestingswet 2014*<sup>[bij schaarste of leefbaarheidsproblemen]</sup> en (lokale/regionale) *huisvestingsverordening* **volkomen haar eigen gang kan gaan**. Een verhuurder/corporatie die miskent, dat eventuele afspraken via convenanten of prestatieafspraken sinds invoering van de *Huisvestingswet 2014* niet meer zijn toegestaan.

Ondergetekende weet, dat deze verhuurder dit doet op basis van een overeenkomst tussen College en verhuurder van 2004; dus gebaseerd op de toenmalige *Huisvestingswet* die met de invoering van de nieuwe *Hw2014* is ingetrokken. Het voorgaande geeft duidelijk aan, dat het niet de verhuurders zijn die eigenmatig mogen bepalen hoe de woonruimteverdeling plaatsvindt en hoe de woningvoorraad wordt ingevuld.

Het kan toch **niet** de bedoeling zijn dat verhuurders **op de stoelen van gemeenteraden gaan zitten**; ook zij dienen toch ook wet- en regelgeving i.h.b. *Huisvestingswet 2014* en *Huisvestingsverordeningen* te respecteren.

Het is meer dan logisch, dat de vergunningsaanvrager aangeeft tijdelijk te willen gaan verhuren opdat iedereen hier dan iets van mag vinden en U als gemeenteraad definitief beslist of de woningmarkt (lees: het algemeen belang van de volkshuisvesting) met die aanvraag is gediend; *vaste huurcontracten* moeten toch gewoon de norm zijn, die bereikbaar zijn en blijven voor alle woningzoekenden.

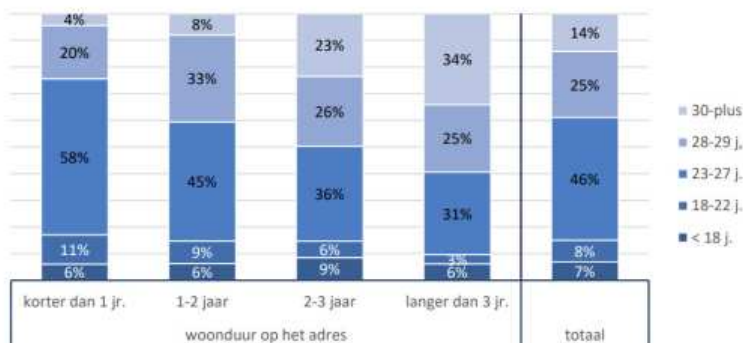
Sta niet toe, dat corporaties 100% *tijdelijke huurcontracten* mogen toepassen, want iedere corporatie heeft een *maatschappelijke kerntaak* te vervullen dat eerst echt mogelijk is met ook het blijven hanteren van *vaste huurcontracten* en het blijven aanbieden van woningen voor alle woningzoekenden.

{reactie huurderskoepel Arcade over jongerencontracten; corporatie Lieven de Key}

De huurderskoepel Arcade heeft het over een gelijksoortig gedrag bij haar woningcorporatie *Lieven de Key* te Amsterdam; zie pag.57 t/m 59. Hierbij verwijst ondergetekende ieder ook naar het rapport *Evaluatie jongerencontract Amsterdam*<sup>[30]</sup> van Rigo (2022) met "onderzoek naar werking en beleving van jongerencontracten".

Enkele grafische resultaten van deze evaluatie:

figuur 16 Bewoners in woningen met een jongerencontract, naar leeftijd en woontijd op het adres (situatie op 1 januari 2021)



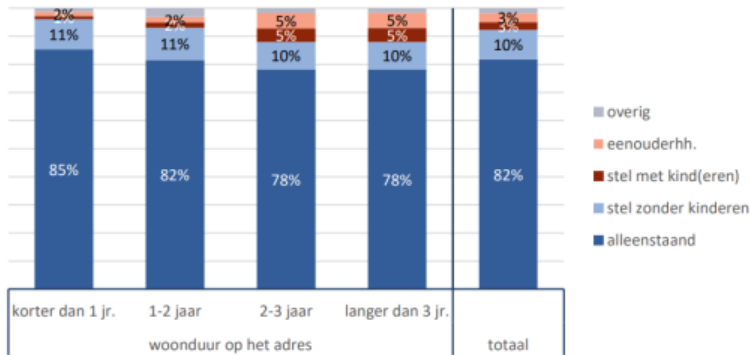
Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

30

In de evaluatie staan de volgende drie onderzoeksvragen centraal.

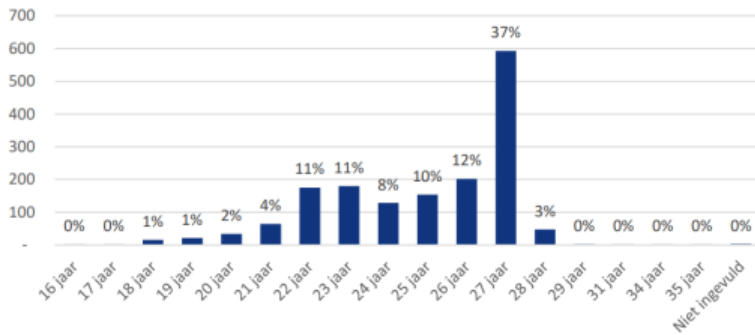
- In welke mate levert het jongerencontract een bijdrage aan de huisvesting van jongeren in Amsterdam?
- Wat zijn de effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties) in Amsterdam?
- Wat zijn de ervaringen van verschillende jongeren die met een jongerencontract huren?

**figuur 17 Huishoudens in woningen met een jongerencontract, naar type en woonduur op het adres (situatie op 1 januari 2021)**

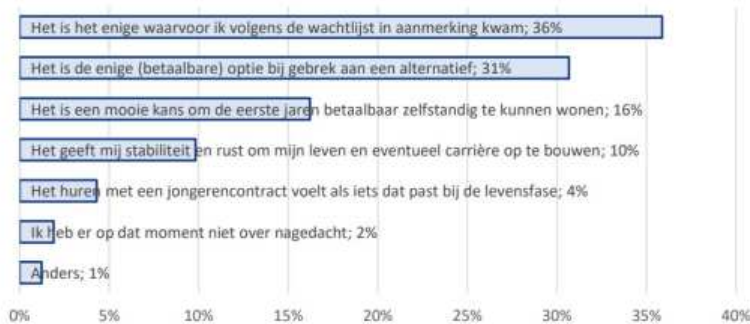


Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

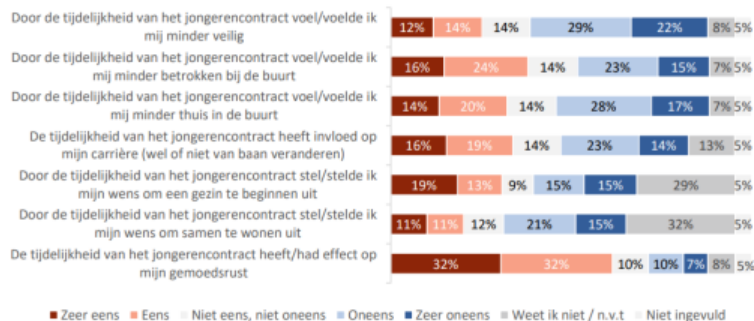
**figuur 33 Leeftijd bij eerste jongerencontract, n = 1.623**



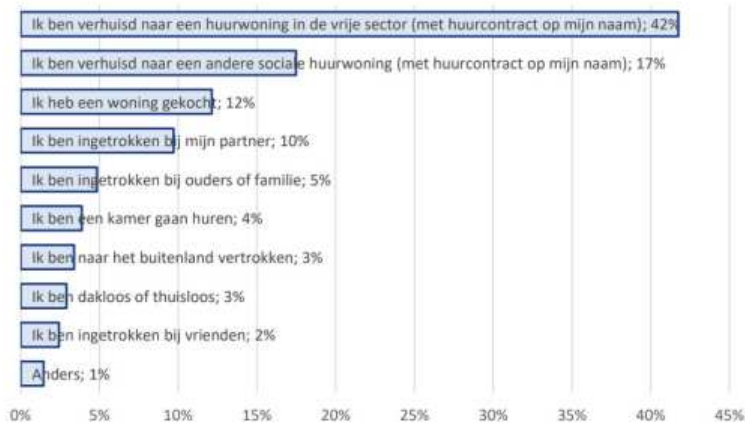
**figuur 34 Reden keuze jongerencontract, meerkeuzevraag, n = 1.377**



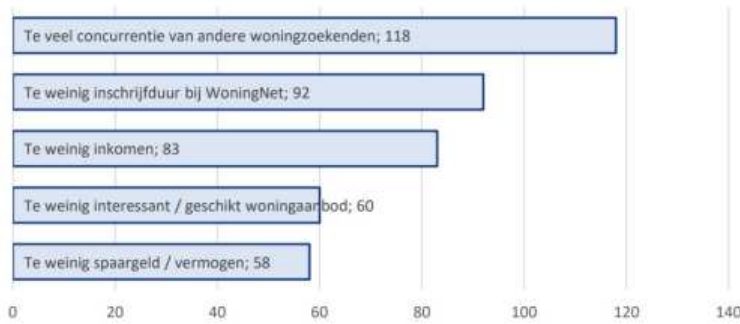
**figuur 36 Invloed tijdelijkheid jongerencontract, n = 1.623**



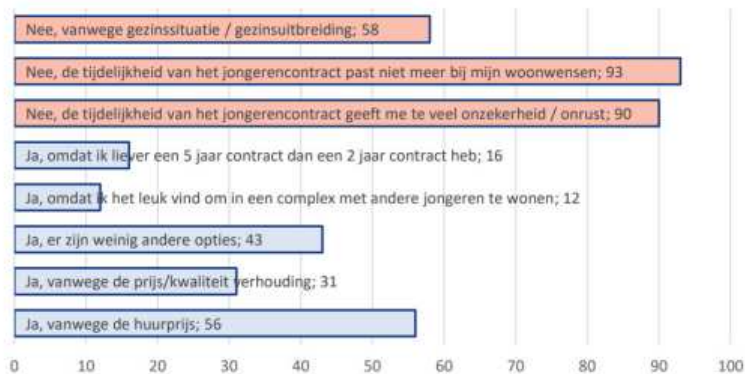
figuur 40 Woonplek na jongerencontract, n = 206



figuur 42 Knelpunten bij het vinden van woonruimte, meerkeuzevraag. N=143



figuur 43 Opnieuw huren met jongerencontract, meerkeuzevraag. N=205





Ter afronding. Soms kunnen wij ook nog veel leren van hoe onze zuiderbuur **België** die **tijdelijke contracten** sinds 1 januari 2019 wel de norm laat zijn, maar dan wel **MET voorwaarden**, om slechts *scheefwonen* en *te groot wonen* en *verhuur van eigen woning* tegen te gaan; *Woninghuurdecreet België 2019*. Veel beter dan tijdelijke contracten ZONDER voorwaarden.

Woningzoekenden moeten er toch op kunnen vertrouwen, dat ieder zich aan de wet houdt. Toestaan (lees: het niet overgaan tot handhaven) van wat verhuurders eigenmatig (lees: tegen wet- en regelgeving in) doen ondermijnt zowel de democratische legitimiteit tot het inperken van het "*recht van vrije vestiging*" als het vertrouwen in onze politiek<sup>[31]</sup>.

Woningzoekenden moeten er toch op kunnen vertrouwen, dat ieder zich aan de wet houdt. Toestaan (lees: het niet overgaan tot handhaven) van wat verhuurders eigenmatig (lees: tegen wet- en regelgeving in) doen ondermijnt zowel de democratische legitimiteit tot het inperken van het "*recht van vrije vestiging*" als het vertrouwen in onze politiek. Dit wil niemand.

Tot zover de suggesties.

Ik hoop Uw raadsleden relevant geïnformeerd te hebben. Uiteraard sta ik wederom open voor iedere toelichting in welke vorm dan ook. De uitvoerige lijst van bijlagen is gebruikt voor deze brief; voor de liefhebbers. Voor dit moment, of voor enig ander moment.

Wederom dank voor Uw tijd en Uw aandacht. Mogelijk dat U Uw voordeel kan doen met wat hier geschreven is.

Met vriendelijke groet,  
dré hopmans  
(bezorgde burger opkomend voor kwetsbaren)

---

<sup>31</sup> "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 woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer - te delegeren naar het college van B&W.**"

Interessante of relevante video-links:

- 20210916 TK - rondetafelgesprek "Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties" ([https://www.tweedekamer.nl/debat\\_en\\_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2021A04913](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](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=7RBQ6008SRs>)
- 20210911 NOS op 3 "woningnood - Zo ontstond de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=-S5lopCV0Ro>)
- 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](http://www.weeswijzer.org)

#### Aanhechtingen:

- 20- 20151123 AD “Het is **dag en nacht partytime** in onze wijk”  
 (“Leefbaarheidstoets”)  
 (“Er staan te veel studentenhuizen geconcentreerd op een paar plekken in de stad”)
- 21- overzicht contractmogelijkheden | verschil *campuscontract* en *jongerencontract*
- 22- 2021-2022 overzicht van de verschillende *Woningnet*-regio's in Nederland
- 23- 20210525-20230507 overzicht *Woningnet*-regio Utrecht (toewijzingen per maand)  
 %-lijst (buiten directe bemiddeling, voorrang, loting) van toewijzingen conform ‘netste wachten op hun beurt’  
 ↳ 16,89% (2020), 18,53% (2021), 17,94% (2022), 15,44% (2023) → **17,20% (2020-2023) afkomstig lijst**
- 24- 20220705 Gemeente Utrecht (SV 2022-40): Beantwoording over “*Functioneren woonruimteverdeelsysteem*”
- 32- 20121022 dr.C.J.Huisman “*Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands*”
- 33- 20210828 VK “*Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijn bij tijdelijke huurwoningen*”
- 35- ↳ VK “*Het leven van flexhuurders staat stil. ‘Kinderen krijgen stellen we maar uit’*”  
 (mw.Huisman:  
 - “Je ziet goed hoe deze **wet** een negatief **effect** heeft **op** de **bestaanszekerheid**. De reacties tonen aan dat tijdelijk huren niet een probleem is van louter studenten. Het **raakt dertigers net zo hard.**”  
 - “Nu is ze nog stilliger in haar negatieve oordeel over die ontwikkeling. ‘De Wet Doorstroming Huurmarkt moet **worden afgeschaft**. Er is niet één voordeel. De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgesloten in het nadeel van huurders.”  
 - “geen enkele indicatie’ dat er extra huurwoningen beschikbaar zijn gekomen, zoals de bedoeling was van de wetgever. ‘Er zijn **alleen tweederangs burgers ontstaan**. Mensen die leven met angst en stress”  
 )
- 40- 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.”
- 42- 20220713 Gemeente Utrecht “*Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders*”
- 46- 20220330 Gemeente Amsterdam: bespreking “*Evaluatie jongerencontract Amsterdam*” (Rigo)
- 47- 20220831 voordracht Commissie Woningbouw en Volkshuisvesting (ter bespreking)
- 49- 20220831 Gemeente Amsterdam (website-verslag) - *Vergadering Raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31-08-2022*
- 51- 20220831 Gemeente Amsterdam (raadsbrief) “*Aanbiedingsbrief resultaten evaluatie jongerencontract*”
- 56- 20210527 Companen “*Doelgroepencontract succesverhaal Wet doorstroming huurmarkt*” (conclusie op basis van beperkte scope)  
 ↳ “*Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015*”
- 57- 20220505 huurderkoepel Arcade (reactie op *evaluatie jongerencontracten door Companen en Rigo*)  
 “Een woning op basis van een jongerencontract is voor die doelgroep de enige optie. Wat ons raakt is dat **in de contracten zelf is opgenomen dat de jongere voor dit type contract kiest.**”

#### Bijlagen:

- Rigo-rapport “*Evaluatie jongerencontract Amsterdam*” (2022)
- Companen-rapport “*Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt*” (2021)
- VRT Journaal “*Tekort aan kotten*” (12.4.2023) (mp4) (3:22)



### 'Het is dag en nacht partytime in onze wijk'

De oorspronkelijke bewoners hebben hun Mgr. van de Weteringstraat en omgeving de afgelopen jaren drastisch zien veranderen. Het ene na het andere studentenhuis verrees in Buiten-Wittevrouwen en ook in andere wijken van Utrecht, zoals de binnenstad, Zeeheldenbuurt, Wittevrouwen, Zuilen en Overvecht. Bewoners en gemeente waren grotendeels machteloos.



▲ Bewoners Jan Kocken en Maud Duister: "Ik wil na een werkdag kunnen slapen." © Angetiek de Jonge

René Cazander 23-11-15, 14:40 Laatste update: 04-03-16, 17:59

Met de nieuwe plannen, waarin het omzetten en splitsen van woningen aan banden worden gelegd, denken burgemeester en wethouders nu aan de meeste klachten van de bewoners tegemoet te komen.

Wat Maud Duister en Jan Kocken van bewonerscommissie Mambo betreft, is dat ook zo. In Mambo hebben de bewoners van de Mgr. van de Wetering-, Adriaan-, Malie- en deels Biltstraat en het Oorsprongpark hun krachten gebundeld. Duister: "We zijn blij met de plannen."

#### Leefbaarheidstoets

Voor alle huizen met een WOZ-waarde tot 305.000 euro moet een omzettings- of splitsingsvergunning worden aangevraagd. De aanvragen worden getoetst op de leefbaarheid. Voor woningen boven de 305.000 euro komt ook een leefbaarheidstoets.

Wanneer ik na een dag hard werken naar bed ga, wil ik kunnen slapen.  
Maud Duister

Daarnaast wil het college dat alle nieuwe kamers en studio's minimaal 24 (kamers) en 50 (studio's) vierkante meter groot zijn. Voorts moeten huisbazen goede geluidsisolatie aanbrengen. De nieuwe regels zijn nog niet definitief: de gemeenteraad is verdeeld en moet donderdag een besluit nemen.

Duister, woonachtig aan de Van de Weteringstraat, is aan beide kanten ingesloten door studentenhuisen. "Wanneer ik na een dag hard werken naar bed ga, wil ik kunnen slapen. Maar wanneer mijn buurvrouw, een studente, buiten op het balkon zit, kan dat niet."

#### Voormalige kerk

Naast Duister wonen zes studenten in een huis. Daarnaast staat een voormalige kerk van het Leger des Heils. Deze is omgebouwd tot 22 kamers. "Dit pand heeft een binnentuin. Wanneer in de zomer bewoners daar buiten zitten, galmt het geluid alle kanten op." De overlastgevers hierop aanspreken wordt niet altijd in dank afgenomen of wordt door de herriemakers vaak afgedaan als 'onnodig geklaag'.

Feesten op tijdstippen dat de werkende mens wil slapen. Horde fietsers voor de deur. Zo erg, dat je voetgangers er niet meer langs kunnen. Het zijn de bekende klachten van bewoners naast studentenhuisen.

Duister neemt het de studenten in principe niet eens kwalijk dat ze een ander levenspatroon hebben. "Het punt is dat er plekken in de stad zijn, zoals onze buurt, waar te veel studentenhuisen bij elkaar staan. Dat versterkt de overlast."

#### Mordicus tegen

Jan Kocken, die al 61 jaar in de Maliestraat woont: "Het is altijd partytime. Er staan te veel studentenhuisen geconcentreerd op een paar plekken in de stad."

Vastgoed Belang, dat opkomt voor de belangen van beleggers en ontwikkelaars, is daarentegen mordicus tegen de aanscherping. Net als Student en Starter. Zij vrezen dat de binnenstad op slot gaat voor studentenhuisvesting. Bestuurslid Olav van der Linden van Vastgoed Belang: "Ik had nooit gedacht dat we met de studenten zouden optrekken. Heel bijzonder."

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/het-is-dag-en-nacht-partytime-in-onze-wijk~a3b01121/>

### 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) <b>tussentijds opzegbaar</b> ↳ 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*

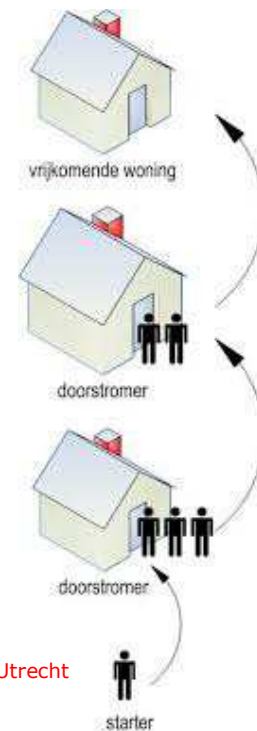
- Doelgroep *alle (voltijds) studenten*.
- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; redenen vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang 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

	huiswaarts.nu (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	0.10% 1	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.

	lijst	%
2020-2022	12.000	18,68%
20230507	21	0,00%
202304	18	12,86%
2023003	69	19,94%
202302	89	22,82%
202301	111	21,60%
202211	161	34,85%
202210	97	19,02%
202209	88	17,60%
202208	98	18,60%
202207	65	14,22%
202206	115	21,62%
202205	73	16,19%
202204	75	17,05%
202203	86	18,22%
202202	3	1,99%
202201	50	17,67%
202112	19	10,67%
202111	82	21,03%
202110	88	20,85%
202109	99	22,30%
202108	55	16,71%
202107	129	30,21%
202106	135	27,49%
202105	91	21,51%
202104	18	6,55%
202103	53	12,14%
202102	59	14,43%
202101	75	18,47%
202012	76	12,01%
202011	52	12,06%
202010	71	15,20%
202009	77	20,32%
202008	80	21,33%
202007	95	19,11%
202006	99	18,17%
20200523	17	14,41%

	bemiddeling	voorrang	lating	7,88%	lijst	18,68%	totaal
2020-2022	4,660	6,207	1,133	7,88%	2,757	18,68%	14,757
20230507	21	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	21
202304	80	57,4%	37	26,43%	18	12,86%	140
2023003	106	30,64%	156	45,03%	69	19,94%	346
202302	105	26,92%	187	47,95%	89	22,82%	390
202301	137	26,65%	245	47,67%	111	21,60%	514
202211	150	34,47%	137	29,65%	161	34,85%	482
202210	189	37,06%	213	41,76%	97	19,02%	502
202209	141	28,20%	254	50,80%	17	17,60%	500
202208	185	35,0%	224	42,50%	20	18,60%	527
202207	168	36,76%	219	47,92%	5	14,22%	487
202206	191	35,90%	214	40,23%	12	21,62%	532
202205	156	34,59%	201	44,57%	21	16,19%	451
202204	173	39,32%	179	40,68%	13	17,05%	440
202203	131	31,2%	192	45,61%	21	18,29%	421
202202	174	36,86%	186	39,41%	26	18,22%	472
202201	114	75,50%	29	19,21%	5	1,99%	151
202112	84	29,68%	120	42,40%	29	17,67%	283
202111	123	69,0%	33	18,54%	3	10,67%	178
202110	132	33,85%	146	37,44%	30	7,89%	300
202109	105	24,88%	198	46,92%	31	7,35%	422
202108	109	24,55%	191	43,02%	45	10,14%	444
202107	107	27,51%	182	46,79%	35	9,00%	389
202106	106	24,82%	143	33,49%	49	11,48%	427
202105	121	24,64%	187	38,09%	48	9,78%	491
202104	102	24,1%	178	42,08%	52	12,29%	423
202103	137	49,82%	72	26,18%	48	17,45%	275
202102	172	33,4%	225	43,35%	59	11,37%	519
202101	92	22,49%	205	50,12%	53	12,96%	409
202012	72	17,73%	215	52,96%	44	10,84%	406
202011	321	50,71%	184	29,07%	52	8,21%	633
202010	180	35,02%	206	40,08%	66	12,84%	514
202009	118	25,27%	217	46,47%	61	13,06%	467
202008	100	26,39%	159	41,95%	43	11,35%	379
202007	71	18,93%	173	46,13%	51	13,60%	375
202006	90	18,1%	242	48,69%	70	14,08%	497
20200523	159	29,7%	243	44,59%	44	8,07%	545
	39	33,05%	52	44,07%	10	8,47%	118

Woonplaats	Wijk	Adres	Huur	Woning	Doelgroep	Publicatiedatum	Aantal reacties	Verantwoording
Utrecht	Wijk 04 Noord	De Blifckstr	720.42	Galerijflat - ;	Starter	43979	80	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (13-02-2017)
Nieuwegein	Batau Zuid	Landauerdri	532.38	Maisonnettt	Gezin	44333	1	De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling
IJsselstein	Wijk 00 IJsselst	Praagsingel	619.01	Galerijflat - ;	Senioren	43980	55	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)
Nieuwegein	Wijk 02 Zuilen	Fagotlaan 3	618.34	Maisonnettt	Gezin	43977	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 verlost 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%



<b>Totaal</b>	<b>2.438</b>	<b>2.171</b>	<b>2.392</b>	<b>2.483</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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%
<b>Totaal</b>	<b>1.047</b>	<b>1.297</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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 verloot 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
Instream 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
<b>Totaal</b>	<b>622</b>	<b>688</b>

Bron: WoningNet

#### Voorrang

Met betrekking tot de voorrangscriteria moet allereerst duidelijk gemaakt worden hoe deze worden vastgelegd. De verhuurmedewerker legt bij elke verhuring 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
Bezettingsnorm	45	11
Doorschuiifregeling	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
<b>Totaal</b>	<b>1.047</b>	<b>1.297</b>

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 aanbidding na verlopen urgentie <sup>1</sup>	2	13		
Financieel	2	1	1	3
Gedupeerd		5	1	1
Hardheidsclausule <sup>2</sup>	17	5		

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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
<b>Totaal</b>	<b>195</b>	<b>205</b>	<b>213</b>	<b>161</b>

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 doorslaggevende 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 geperceenteerd. 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 berekenend 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 1<sup>e</sup> 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 30m<sup>2</sup> als deze met een campuscontract worden verhuurd of in eigendom zijn van een toegelaten instelling. Omdat er geen voorrangsregel 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?

Insecure tenure

**The precarisation of rental housing in the Netherlands**

PhD ceremony: Ms C.J. Huisman

When: October 22, 2020

Start: 14:30

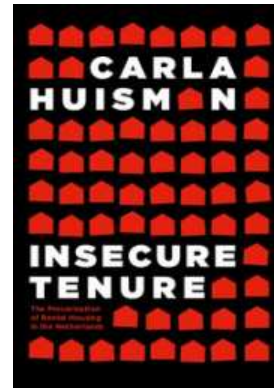
Supervisor: prof. dr. C.H. (Clara) Mulder

Co-supervisor: prof. dr. L.B. (Louise) Meijering

Where: Academy building RUG

Faculty: Spatial Sciences

Insecure tenure



Insecure Tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands

Secure housing is important for people's well-being. Uncertainty about if and when you will need to leave your home has a negative effect on ontological security, the psychological stability that people need to live a meaningful life. This thesis answers the question whether rental housing in the Netherlands, over the last twenty years, has become less secure. The conclusion is that Dutch renting is becoming precarious to a significant extent. The successive introductions of new temporary contract forms goes very quickly, as do the continuous steep rent increases and the increases of starting rents. Rules on security of tenure, rent ceilings and maintenance are in theory still strong, but in practice knowledge of these regulations is almost non-existent, and enforcement is so weak that the rules have become largely meaningless. Empirical evidence shows that the majority of young adults in Amsterdam has a temporary renting contract, rather than a permanent one or being an owner occupier. This process of increasing precarity of the Dutch rental sector, or in other words, precarisation, manifests itself simultaneously through three processes. These are the increasing widening of the situations in which temporary rental contracts are legally permitted, the non-enforcement of regulations and the overt discursive shift against renting in recent decades. Until recently the strength of the Dutch rental sector was that it offered almost as much security as buying a house. However, this strength is now being rapidly eroded – and it will not be easy to reverse this situation once it is too late.

Dissertation: [http://hdl.handle.net/\(...\)82-b17f-f0d400dd87f8](http://hdl.handle.net/(...)82-b17f-f0d400dd87f8)

Bron: <https://www.rug.nl/about-ug/latest-news/events/promoties/promoties-2020?hfId=117572>



# de Volkskrant

## Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijnen bij tijdelijke huurwoningen

Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijnen in tijdelijke huurcontracten. Ze eisen dat nieuwe huurders minimaal zes of twaalf maanden huur betalen, ook als ze eerder weg willen. Deze minimale huurtermijn, die niet rechtsgeldig is, leidt tot extra onzekerheid en verwarring bij huurders in een toch al overspannen woningmarkt.

Xander van Uffelen en Fleur de Weerd 28 augustus 2021, 05:00



Nieuwbouw aan de Zuidas in Amsterdam. Beeld Bertinda van Dam / HH

Bij een inventarisatie door *de Volkskrant* onder ruim driehonderd huurders van tijdelijke woningen maakten ruim honderd huurders melding van zo'n omstreden constructie. De krant heeft enkele contracten opgevraagd en aan deskundigen voorgelegd. Zij stellen dat de opzegtermijnen in de contracten niet rechtsgeldig zijn.

[Vijf jaar geleden werd de huurwet versoepeld: huisbazen mogen hun woningen ook tijdelijk verhuren. Onderzoek van de Volkskrant brengt voor het eerst de gevolgen van tijdelijke huur voor bewoners in beeld. De flexhuurders vertellen over een nomadenbestaan vol uitgestelde levenskeuzes. 'Je voelt je opgejaagd wild.'](#)

De huurder hoeft zich dus niet aan zo'n clause te houden en mag het contract gewoon met een maand opzegtermijn beëindigen, zegt hoofddocent huurrecht Jaap Dammingh van de Radboud Universiteit na bestudering van de contracten. Van zo'n formulering kan wel een afschrikwekkende werking uitgaan, zegt hij. Dammingh adviseert huurders zich goed te laten informeren over hun rechten.

'We zien dit soort constructies regelmatig', zegt jurist Robbert Knegtering van huurdoctors.nl, een juridisch kantoor dat huurders bijstaat. 'Dit mag gewoon niet en is dus nietig.'

'De verhuurder snoept zo van twee walletjes', vindt advocaat huurrecht Elout Korevaar. 'De bescherming voor huurders verdwijnt, maar ze verliezen ook het recht om eerder te vertrekken.'

### Rechtszaken

De wet maakt het sinds 2016 mogelijk om woningen tijdelijk te verhuren, voor een periode van 24 maanden. De rechten van huurders gingen daarmee achteruit. Rechters tonen zich kritisch over deze wetwijziging, schetst Korevaar. Al enkele huurders spanden met succes een rechtszaak aan vanwege de lange opzegtermijnen en wisten hun tijdelijke huurcontract daardoor om te zetten in een contract voor onbepaalde tijd. De rechter oordeelde dat de verhuurder door een lange opzegtermijn te gebruiken in feite een contract voor onbepaalde tijd had opgesteld.

Veel huurders kennen hun rechten niet. De wetgeving is volgens Knegtering zo ingewikkeld geworden dat huurders vaak niet eens weten wat voor type contract ze hebben. Sommige verhuurders maken daar misbruik van en zaaien nog wat extra verwarring. 'Ze gebruiken termen door elkaar zodat onduidelijk is of het een tijdelijk contract is of geven bijvoorbeeld een minimaal contract, maar zeggen mondeling dat het eerste jaar maximaal is. Zo kunnen ze een positie innemen die hun het best uitkomt.'

Er zit overigens niet altijd opzet achter bij de verhuurders, denken Knegtering en Dammingh. Dammingh: 'Ook verhuurders zijn vaak slecht op de hoogte van de ingewikkelde wet en hanteren oude modelcontracten. En een verhuurder heeft de vrijheid zelf een contract op te stellen, ook als dit niet klopt.'

### Toch maar gedaan

Huurders ervaren de lange opzegtermijn als een extra probleem op de overspannen huizenmarkt, zeggen de respondenten in de *Volkskrant*-enquête. De huurwoningen zijn vaak erg duur en zelden

meteen beschikbaar. Uit angst de woning mis te lopen, accepteren ze dan maar contracten met dit soort beperkende clausules.

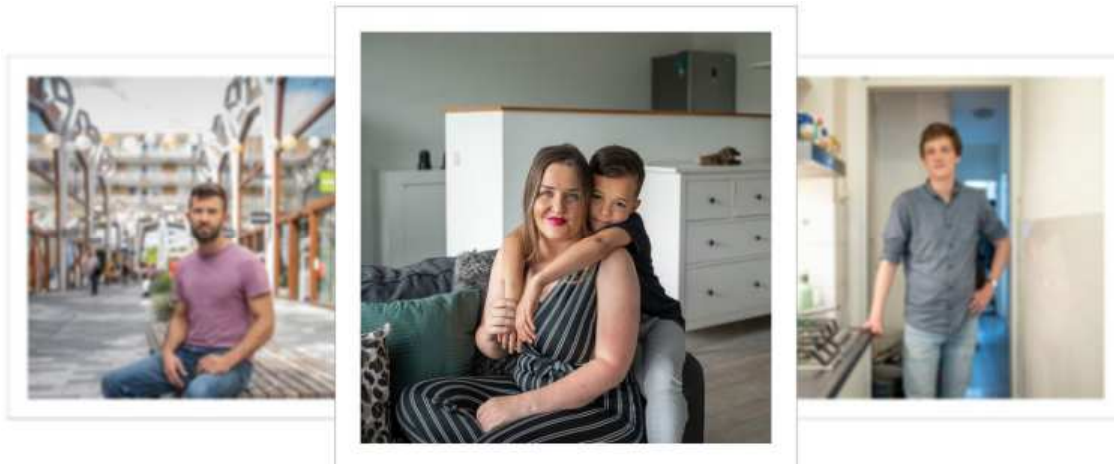
'Ik heb met mijn ouders het contract bekeken en we zagen wel dat dit niet mag', vertelt een 23-jarige Zwollenaar die samen met zijn vriendin het tijdelijk huurcontract het eerste jaar niet mocht opzeggen. Maar de woning was mooi en er is nauwelijks iets te krijgen, dus hebben we het toch maar gedaan.' Hij vertelt zijn verhaal anoniem, uit angst dat zijn huurbaas alsnog opzegt. 'Je wordt door de verhuurder alleen als portemonnee gezien. En de regering laat je in de steek en zegt: jammer joh, we laten jullie over aan de huisjesmelkers.'

De opzegtermijn is een politiek twistpunt bij de formatie. Het inmiddels demissionaire kabinet wilde een langere opzegtermijn voor tijdelijke huurwoningen legaliseren. Na protest in de Eerste Kamer trok minister van Binnenlandse Zaken Ollongren dit voorstel begin juli in.

Bron:

<https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/verhuurders-gebruiken-op-grote-schaal-ongeldige-opzegtermijnen-bij-tijdelijke-huurwoningen~b44cdd3c2/>

### Het leven van flexhuurders staat stil. 'Kinderen krijgen stellen we maar uit'



Vijf jaar geleden werd de huurwet versoepeld: huisbazen mogen hun woningen ook tijdelijk verhuren. Onderzoek van *de Volkskrant* brengt voor het eerst de gevolgen van tijdelijke huur voor bewoners in beeld. De flexhuurders vertellen over een nomadenbestaan vol uitgestelde levenskeuzes. 'Je voelt je opgejaagd wild.'

Door Marc van den Eerenbeemt en Fleur De Weerd | Fotografie Harry Cock  
28 augustus 2021, 05:00

Op tweehoog aan het Piet Mondriaanplein in Amersfoort doet Sjors de deur open. Het appartementengebouw achter het treinstation in het centrum van de stad is een hotspot van flexhuur. Hier kan de eigenaar zijn huurders na twee jaar weer op straat zetten, dankzij de Wet Doorstroming Huurmarkt. De wet van het kabinet Rutte-II is een succes onder huisbazen: van de 130 woningen die in juli in Amersfoort via huizensite Funda te huur stonden, was bijna een derde, 40 woningen, alleen met een contract van 24 maanden beschikbaar.

De woning is mooi afgewerkt en de locatie is goed, vindt Sjors, een 24-jarige beddenverkoper. Het gebouw van rode bakstenen aan het Piet Mondriaanplein voelt binnen als een hotel: strakke gangen, iedereen dezelfde melodieuze bel en maar een enkele deurmat met de tekst Home Sweet Home. De huurprijs noemt Sjors wel 'een beetje luguber': 1.050 euro per maand, exclusief energie. Hij krijgt er 45 vierkante meter voor. Meer nog steekt het hem dat hij er na twee jaar weer uit moet. Dat was met zijn vorige woning precies zo.

Sinds de Nederlandse huurregels vijf jaar geleden zijn versoepeld, zijn flexcontracten niet alleen in de grote steden maar in het hele land in opmars, blijkt uit een data-analyse van *de Volkskrant*. Van de circa 10 duizend huurwoningen die dagelijks op huizenwebsite Funda staan, wordt 14 procent met een tijdelijk huurcontract aangeboden. Van Amsterdam en Almere tot Sint Michielsgestel en Vught. In Amersfoort zijn het er relatief veel. De tijdelijke huurwoningen zijn niet goedkoper dan woningen met huur voor onbepaalde tijd. Integendeel: de gemiddelde maandelijkse huurprijs per vierkante meter ligt 9,7 procent hoger dan die van woningen die worden verhuurd zonder tijdslimiet. Van de ruim 1.900 huurwoningen met een tijdelijk huurcontract die gedurende een periode van vier weken op Funda werden aangeboden, hadden 1.181 woningen een maandelijkse huur van 1.400 euro of meer.

Nederland was altijd het land van de huurbescherming, waar huisjesmelkers zo min mogelijk de kans moesten krijgen het woongenot te verstoren. Tot 1 juli 2016 was het maar beperkt mogelijk een woning te verhuren met een gelimiteerde periode. Als een huisbaas van een huurder af wilde, kon dat vaak alleen met toestemming van de rechter. Ook kon de huur maar mondjesmaat worden verhoogd. Met de verruiming van de huurregels hoopte de regering beweging in de huurmarkt te brengen. Te veel huurders bleven bijvoorbeeld lang in een kleine stadswoning zitten, waardoor de doorstroming vastliep. Het was zoeken naar een manier om een jong echtpaar met een baby zo snel mogelijk naar een grotere woning door te laten schuiven. Dan komt de kleine stadswoning beschikbaar voor iemand die juist kleiner wil gaan wonen, bijvoorbeeld na een scheiding of het uitvliegen van het kroost. Laat de verhuishagens maar rijden!

De verwachting was ook dat het aantal huurwoningen zou toenemen. Genoeg huiseigenaren schrikken immers terug van een 'eeuwig' huurcontract. De winkelier met een woning boven de winkel bijvoorbeeld, die bang is voor een lastige huurder die hij nooit meer weg krijgt. Of een stel dat gaat

samenwonen en een van hun oude huizen aanhoudt voor het geval dat het woonhuwelijk toch niet zou slagen.

Of de doelstellingen die bij de wet hoorden zijn gehaald, kon minister Kajsa Ollongren (D66) van Binnenlandse Zaken (en Wonen) begin juli na een eerste evaluatie nog niet 'eenduidig' vaststellen. Wel is na een door haar besteld onderzoek van adviesbureau Companen duidelijk bij wie de tijdelijke contracten populair zijn. Niet onder woningcorporaties met hun sociale huurwoningen, en ook niet onder de grote institutionele woningverhuurders (zoals private partijen die pensioengeld beleggen). Zij geven allemaal nog steeds de voorkeur aan een kalme, langdurige relatie met hun huurders, boven winstmaximalisatie met behulp van kortlopende contracten.

Maar particuliere verhuurders met meer dan tien woningen verhuren inmiddels wel 27 tot 34 procent van hun bezit met een tijdelijk contract, aldus Companen. Vermoedelijk maken vooral kleinere verhuurders gebruik van tijdelijke verhuur, maar over hun activiteiten vonden de onderzoekers geen gegevens.

De flexibilisering heeft geleid tot een snellere stijging van de huurprijzen van de betreffende woningen, aldus het adviesbureau. In gewone contracten is de verhuurder tot 2023 gebonden aan een maximale huurverhoging van de inflatie plus 1 procent. Maar komt een woning vrij en is het tijd voor een nieuw contract, dan geldt weer de wet van vraag en aanbod. Dan kan de verhuurder net zoveel vragen als hij wil.

In zijn kantoor in Amersfoort maakt makelaar Hugo Drost net een praatje met een particuliere belegger, een van de velen voor wie hij de huurwoningen beheert en verhuurt. Als de man is vertrokken op de fiets, steekt Drost de loftrompet over de Wet Doorstroming Huurmarkt. Voor de verhuurders is het een enorm succes, zegt de directeur van Govaert Makelaars. 'Het helpt de eigenaren enorm. Financieel gezien heeft de wet voor hen een knetter-interessant model opgeleverd.' De voordelen zijn evident, legt hij uit. Met een flexcontract zit je niet eeuwig vast aan een vervelende huurder. Lastpakken en slechte betalende vliegen er zonder tussenkomst van de rechter zo weer uit. Gewoon met een tijdige aanzegging en na afloop van de afgesproken termijn. Ook kun je als verhuurder inderdaad iedere twee jaar de bonus incasseren van stijgende huurprijzen. Dat levert in de markt van vandaag om het jaar weer een aardig extraatje op. Het merendeel van zijn cliënten laat Drost dan ook iedere twee jaar een nieuwe huurder zoeken.

En de huurders, zijn die ook geholpen met de versoepeling? Nee, zegt Drost, marktleider in huurwoningen in Amersfoort. 'Dit helpt alleen de grootste geldwolven. En dat ben ik ook. Hoe meer wisselingen van huurders, hoe meer ik verdien.' Hij lacht besmuikt. Dan, serieus: 'Maar de huurders, die werkt het alleen maar tegen.'

De ervaringen van huurders komen nauwelijks aan bod in het onderzoek dat Ollongren heeft laten doen. Na een oproep via de site en sociale media van *de Volkskrant* hebben zo'n 350 huurders een uitgebreide vragenlijst ingevuld, met name twintigers en dertigers. De antwoorden op dit *Volkskrant*-onderzoek leveren een gedetailleerd beeld op van de problemen waar een nieuwe generatie huurders mee kampt.

De onzekerheid over hun woonsituatie leidt tot uitstel van belangrijke levenskeuzen, zoals het krijgen van een kind. Steeds is er de spanning van de zoektocht naar een volgende woning. Klagen bij de huisbaas durven deze huurders niet. Ze zijn bang zonder pardon op straat te worden gezet. Probleemzoekers komen snel op een zwarte lijst van huisbazen en huurbemiddelaars, zo vrezen ze.

Ruim 130 respondenten beklagen zich over de minimale opzegtermijnen in hun huurcontracten: ze moeten minimaal zes of twaalf maanden huur betalen, ook als ze eerder weg willen. Deze clausules zijn volgens deskundigen niet rechtsgeldig, maar aanvechten veroorzaakt nieuwe onzekerheid.

Velen voelen zich veroordeeld tot een tijdelijk huurcontract. Het is een trend die voor hen is overgeslagen van de arbeidsmarkt naar de woningmarkt. De prijsrecords van koopwoningen maken de aanschaf van een eigen huis op basis van flexibele arbeidscontracten onmogelijk. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en om huurwoningen in de vrije sector wordt gevochten. Dus nemen ze noodgedwongen de tijdelijke woning aan, met die extra hoge huurprijs.

Daarmee komen ze terecht in 'een neerwaartse spiraal'. De hogere huurprijs en verhuizingen die tijdelijke contracten vaak met zich meebrengen maakt het extra moeilijk om te sparen voor een koopwoning. 'Van de huur die wij nu voor een halve arbeiderswoning betalen, zouden we de hele woning kunnen kopen', schrijft een stelletje uit Gouda. 'Dan houden we nog zo'n 300 à 400 euro speling per maand over. Maar wij krijgen geen hypotheek, dus zijn veroordeeld tot duur huren zonder vermogensopbouw.'

Hoewel een enkeling het wel 'lekker flexibel' vindt, veroorzaakt de tijdelijkheid bij velen stress. Anne Binnekade (31) uit Amsterdam is een van de tijdelijke huurders die zichzelf ziet als een zwerver op de woningmarkt. Zij werkt als toegepast psycholoog en heeft een goed inkomen. En toch kan ze maar geen permanent koop- of huurhuis vinden in Amsterdam, waar haar zoontje op school zit. 'Hij krijgt

er ook wel wat van mee: laatst waren we samen een huis bezoeken. Toen bleek dat ik was overboden, vroeg hij me: worden we nu dakloos?’

Het zoeken en het verhuizen – spullen inpakken, inschrijven, adres wijzigen, post doorsturen – geeft een andere 36-jarige huurder veel stress en werk. Hij is ‘altijd bezig met die plek die ik maar niet kan vinden. Ik ben nooit bezig met het nu. Je wordt er gewoon doodongelukkig van. Zonder solide woonsituatie geen solide basis voor het leven.’ Een Rotterdammer verwoordt het zo: ‘Je voelt je opgejaagd wild.’ Het beïnvloedt alles, legt hij uit: werk, vriendschappen, relaties. ‘Ik ben jaloers op mensen met een vast huis.’

Natuurlijk, de problemen die ze ondervinden zijn niet los te zien van de algehele krapte op de woningmarkt en de stijgende prijzen van koopwoningen. Het komt niet alleen door de tijdelijk huurwet dat ze klem zitten. Sommige huurders begrijpen hun huurbazen best: als zij in hun positie zaten zouden ze misschien ook voor tijdelijke verhuur kiezen. ‘Die verhuurder moet ook aan zijn gezin denken.’ Maar het is toch wel cru dat verhuurders profiteren van de ellende van anderen. ‘Je voelt je toch een beleggingsobject’, aldus een 31-jarige vrouw die in Utrecht voor 1.400 euro een slecht geïsoleerde deelwoning huurt. ‘Zeker aangezien het vermogen van onze verhuurder volgens *Quote* wordt geschat op 71 miljoen euro’, schrijft een huurder uit Nijmegen.

De 41-jarige Els uit Amersfoort heeft wel enig begrip voor de beslissing van de eigenaar van haar huis om de woning alleen tijdelijk te verhuren. ‘Het is een stel dat het huis in de familie wil houden en dus verhuren ze het alleen maar tijdelijk. Zo voorkomen ze dat huurders te veel rechten opbouwen. En kunnen ze het huis straks aan een kind of nichtje geven.’

De muziekdocente gaat al acht jaar van tijdelijk huis naar tijdelijk huis in en om de stad. Ze heeft drie kinderen, heeft een moeilijke scheiding achter de rug en woont nu voor 1.500 euro per maand in een twee-onder-een-kapwoning in de buurt van de school van haar kinderen. ‘De mensen zien een succesvolle ondernemer, maar eigenlijk ben ik altijd gestresst. In december loopt mijn huurcontract af. En ik werk zes dagen in de week om het überhaupt te kunnen betalen.’

Toen het huurcontract van een eerdere woning afliep ging het bijna mis. ‘Een maand voordat ik het huis uit moest, had ik nog steeds niets anders. In mijn wanhoop ben ik toen naar het daklozenloket van de gemeente Amersfoort gegaan. Daar zeiden ze: u ziet er fatsoenlijk uit mevrouw, u zou wel iets moeten kunnen vinden. En anders gaat u toch in uw auto slapen?’

Ze is even stil. Uiteindelijk is ze toch naar de daklozenopvang gegaan, vertelt ze. Daar kreeg ze echter te horen dat ze met haar drie kinderen beter niet in de opvang kon gaan slapen. ‘Vanwege alle verslaafden. Het was er niet veilig, zeiden ze. Ik hoop dat ik er in december niet alsnog naartoe hoef.’

De flexhuurders investeren nauwelijks in hun huis, blijkt uit de *Volkskrant*-enquête. Ze schilderen de muren niet, hangen geen foto’s op, laten de tuin dichtgroeien en kopen geen gordijnen of vloerbedekking. ‘Het is erg vervelend dat ik de woning niet volledig kan inrichten’, zegt een 25-jarige man uit Utrecht. Hij wil er zijn geld niet insteken, omdat hij zijn onderkomen binnen afzienbare termijn toch weer moet verlaten. ‘Het voelt niet echt als een thuis.’

Verschillende huurders vertellen dat ze kinderen krijgen uitstellen. Zoals een stel uit de regio Gooi en Vechtstreek. ‘Ons werk is freelance – ik zit in de kunst – en mijn vriend werkt in de filmwereld. Het voelt als een te onzekere situatie om een kind in te nemen. We wachten zelf al drie jaar en zien mensen om ons heen de beslissing uitstellen. Ik ben zelf aan het solliciteren op banen in Hilversum die ik eigenlijk niet wil, om maar voorrang te krijgen op een sociale huurwoning.’

Sommigen zouden graag een kat of hond nemen, maar doen dat niet uit angst voor de huisbaas. Als er al geen verbod staat in het huurcontract, dan zou de verhuurder hen een slechte beoordeling kunnen geven als een collega navraag doet. En dat verkleint de kans op een volgende, wellicht ook tijdelijke woning.

Anderen schamen zich zo voor hun woonsituatie dat ze geen vrienden durven uit te nodigen. ‘Het voelt alsof je faalt als je op je 31ste niets kunt opbouwen in je leven.’ Een ander: ‘Ik word gedwongen een bijna studentikoos leven te blijven leven terwijl ik allang werk.’ Een 24-jarige man uit Lansingerland: ‘Dit leidt tot alleen maar verdere verschraling van de levenskwaliteit van mensen onder de 30.’

Wonen wordt anoniemer en de woning een gebruiksartikel, vat een 27-jarige man uit Zeist het samen. ‘Het gevolg is dat een buurt minder saamhorigheid gaat vertonen. Geen straatfeesten meer of bij elkaar de planten water geven. Ik zie dat in deze buurt bijzonder sterk gebeuren.’ Hij is niet de enige die dit opvalt. Veel respondenten zeggen dat tijdelijke verhuur ten koste gaat van de sociale cohesie. En dat ze zelf nauwelijks de moeite te nemen om de burens te leren kennen.

Pieter Boshuizen (29) uit de Tarwebuurt, een volkswijk in Rotterdam, vindt het schrijnend wat de tijdelijk huur met de buurt doet. ‘Volgens de gemeente wordt de buurt verbeterd. Maar dat is maar deels zo. Projectontwikkelaars kopen alles op en knappen het goedkoop op. Iedereen die ik spreek krijgt een tijdelijk contract.’

Zijn straat is 'een soort transferstraat' geworden, vindt hij. 'De buurman zei pas: dat is de derde bewoner in het huis in één jaar. Iedereen is continu aan het verhuizen. Want wat doe je als je er maar tijdelijk bent? Je gaat meteen weer zoeken. Contact leggen met de buren doe je niet, want je bent toch zo weer weg. Daardoor denderen de sociale cohesie en de kwaliteit van de buurt achteruit. Was dit het idee van de participatiesamenleving?'

Boshuizen heeft als hij met *de Volkskrant* praat een koophuis weten te bemachtigen. Er zijn meerdere huurders die na enkele tijdelijke contracten een vaste woning vinden. Maar niet iedereen heeft het geluk, de rijke ouders, de vaste baan, of de aanbeveling van een vorige makelaar om de cirkel te doorbreken.

Tientallen respondenten beschrijven dan ook slapeloze nachten als het einde van het huurcontract in zicht komt. 'Een dak boven het hoofd is een eerste levensbehoefte. Tijdelijk wonen ligt dicht bij dakloos zijn', schrijft er een 24-jarige Amsterdammer. Een ander: 'Ik zit er sterk over te denken om permanent in een verhuuswagen te gaan wonen.'

Door die angst durven veel flexhuurders mankementen niet aan te kaarten bij de verhuurder – schimmel, lekkage, asbest, tocht, ratten. 'Ik wacht met het vragen voor reparaties', schrijft een 23-jarige huurder uit Den Haag. 'Ik ben bang dat als ik nu ga 'zeuren', ik straks mijn huis kwijt ben'. Een jonge moeder vertelt dat ze de borstvoeding van haar kind niet durft af te bouwen. Ze is bang dat haar zoontje nachtenlang gaat huilen, en dat de buren gaan klagen bij de huurbaas.

De 35-jarige Nourdy is net dakloos geworden als hij de vragenlijst invult. Het tijdelijke huurcontract van zijn sloopwoning was afgelopen. 'Ik heb twee studies afgemaakt, ik werk in loondienst en heb ook nog twee kleine ondernemingen. Voor een jongen uit een arm gezin uit de Utrechtse wijk Overvecht ben ik eigenlijk best goed terecht gekomen', zegt hij. Maar een woning heeft hij niet: hij logeert op dit moment bij vrienden. Een huis kopen kan hij niet vanwege zijn studieschuld, voor sociale huur verdient hij te veel en voor betaalbare vrije sector te weinig. Bij zijn moeder wonen gaat niet, want dan raakt zij haar uitkering kwijt. 'Het is mentaal best slopend.'

Eigenlijk creëer je met zulke wetgeving een onrustige samenleving en slechte buurten, concludeert een 24-jarige vrouw uit Amsterdam. 'Er is een hele generatie die niets stabiels kan krijgen: geen vast werk, geen vaste woning.' Een ander: 'Als mensen niet kunnen wortelen in een buurtje en als alles in wezen hoofdzakelijk om geld en rendement gaat, worden er grote gaten geslagen in het sociaal weefsel.'

'Herkenbaar en droevig', zegt socioloog Carla Huisman van de TU Delft, als ze de resultaten onder ogen krijgt. 'Je ziet goed hoe deze wet een negatief effect heeft op de bestaanszekerheid. De reacties tonen aan dat tijdelijk huren niet een probleem is van louter studenten. Het raakt dertigers net zo hard.'

De socioloog deed de afgelopen vijf jaar veel onderzoek naar het fenomeen tijdelijk huren en stelde vast dat het in allerlei gedaanten opduikt, bijvoorbeeld van contracten voor vijf jaar die jongeren een kans moeten geven op een (tijdelijke) corporatiewoning. Nu is ze nog stilliger in haar negatieve oordeel over die ontwikkeling. 'De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. Er is niet één voordeel. De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeschoten in het nadeel van huurders.'

Het aanscherpen van de regels voor tijdelijke verhuur, zoals minister Ollongren wil onderzoeken, is onvoldoende. Er is volgens Huisman bijvoorbeeld 'geen enkele indicatie' dat er extra huurwoningen beschikbaar zijn gekomen, zoals de bedoeling was van de wetgever. 'Er zijn alleen tweederangs burgers ontstaan. Mensen die leven met angst en stress en niet eens durven te klagen over zaken waar ze over zouden moeten mogen klagen: lekkages en achterstallig onderhoud.'

Ook voor de doelgroepcontracten, bijvoorbeeld het jongerencontract dat enkele corporaties hebben ingevoerd, is ze niet te spreken. 'Goed bedoeld, maar het is niets anders dan herverdeling van schaarste. Het voordeel van de een is het nadeel van de ander. Daarnaast is er een kans dat deze generatie doorgaat met tijdelijke wooncontracten tot hun veertigste of vijftigste.'

De negatieve effecten van de wet moet je niet overdrijven, zegt een woningbelegger in een kantoorvilla in een lommerrijk deel van Amersfoort. Hij wil zijn aanpak wel delen, maar alleen anoniem, 'omdat de particuliere woningbelegger doorgaans niet in een positief daglicht wordt gezet'. En dat kan gevolgen hebben voor zijn bedrijf.

Met een zakenpartner heeft hij zo'n twintig huurwoningen op zijn naam in Amersfoort. En als die worden verhuurd, dan is dat altijd met een tijdelijk contract. Maar alleen als proefperiode, verzekert hij. Is een huurder goed, dan mag-ie ook langer dan twee jaar blijven zitten. Voor altijd, wat hem betreft. 'Dan hoeven we de makelaar niet weer te betalen voor een nieuwe huurder. Een vast contract verandert ook niets aan onze businesscase. We zitten erin voor de lange termijn.'

Hij is niet de enige die de afgelopen jaren in de verhuur begon. 'Best wel heftig om te zien eigenlijk', al die particulieren die in de huurmarkt stappen. Het zijn allang niet meer alleen ondernemers die een paar flatjes kopen als investering voor de oude dag, ziet hij. Het zijn ook mensen met 'gewoon een goede baan, die een tweede hypotheek weten los te peuten op basis van de overwaarde op hun

eigen huis'. De verhuur van woningen en bitcoins, dat zijn op feestjes tegenwoordig de grote gespreksonderwerpen. Ook al is de investering van huurwoningen door het stijgen van de huizenprijzen en de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers niet eens meer zo aantrekkelijk. 'Maar ja, heb je een paar ton op de bank, dan willen ze toch op die trein springen.'

'Wij zijn de sjaak', zegt Sjors in de deuropening van zijn appartement aan het Piet Mondriaanplein. Zijn vriendin (22) werkt in de thuiszorg en ze werken allebei fulltime, hebben flink gespaard en zoeken een koopwoning, liefst in hun geboortestad Amersfoort. Dit tijdelijke appartement is het enige wat ze konden vinden.

'Al die huisjesmelkers met hun tijdelijke huurwoningen, dat kan nooit goed zijn voor Amersfoort. Wij zijn gewoon aardig voor onze burens hier, natuurlijk. Maar als we hier langer zouden kunnen blijven, zouden we toch meer contact zoeken met de buurt.'

Zo wordt Amersfoort steeds meer een expatstad, vreest hij. 'Een soort Amsterdam. We zijn ons al mentaal aan het voorbereiden dat we hier niet kunnen blijven. Al mijn vrienden zijn al weg, verhuisd naar plaatsen als Veenendaal en Ede. Wie vertrekt om te gaan studeren komt niet meer terug. Je voelt je gewoon niet meer welkom in deze stad.'

*De namen Els en Sjors zijn gefingeerd, omdat ze bang zijn hun woning te verliezen als ze hun echte namen delen. Hun gegevens zijn wel bekend bij de redactie.*

### **Verantwoording**

Bij het onderzoek naar flexibele huurcontracten is gebruikgemaakt aan een enquête onder huurders en is het openbare huuraanbod op de website Funda onderzocht.

De enquête is via een oproep op de website van *de Volkskrant* en sociale media verspreid en door 352 huurders ingevuld. De 34 vragen gingen over woonplaats, huurprijs, het soort contract, de kwaliteit van de woning, de staat van het onderhoud, het contact met de verhuurder en de ervaringen.

De geënquêteerden hadden de mogelijkheid de vragenlijst anoniem in te vullen. We vermoedden dat velen niet het achterste van hun tong zouden laten zien als ze hun naam moesten opgeven, uit angst voor de huurbaas of gevoeligheid van het onderwerp. Om dubbelingen of frauduleuze antwoorden te onderscheppen, hebben we de antwoorden zorgvuldig vergeleken en 21 huurders opgebeld. Zeven huurders hebben op verzoek delen van hun huurcontract opgestuurd.

We hebben aan de enquête geen cijfers of percentages ontleend en alleen ervaringen beschreven als andere mensen een vergelijkbare situatie hadden ingevuld of als we de naam van die specifieke huurder kenden. Door het hoge aantal respondenten, hun verspreiding over het land en de vele gedeelde ervaringen geeft het onderzoek een goed inzicht in de ervaringen van een grote groep bewoners met een tijdelijk huurcontract.

Op Funda is door gebruik te maken van scraping van in totaal 10.829 huurwoningen op drie verschillende momenten het aanbod van woningen verzameld en geanalyseerd. Hierbij werden gegevens als de huurprijs, het type huurcontract (tijdelijk of onbepaalde tijd) en de grootte van het woonoppervlak verzameld. Tot slot zijn de gemiddelde huurprijzen per vierkante meter per maand berekend voor de groepen woningen met een tijdelijk huurcontract, en een contract voor onbepaalde tijd.

Het onderzoek is uitgevoerd door Max Muller en Fleur de Weerd.

Bron:

<https://www.volkskrant.nl/kijkverder/v/2021/het-leven-van-flexhuurders-staat-stil-kinderen-krijgen-stellen-we-maar-uit~v447597/>



## **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: pr livefoto

"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 huurprijsbescherming 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>

Aan de gemeenteraad

<b>Behandeld door</b>	M.H.P. Leenders	<b>Datum</b>	13 juli 2022
<b>Doorkiesnummer</b>	030 – 28 63710	<b>Kenmerk</b>	10236673
<b>E-mail</b>	<a href="mailto:Manon.leenders@utrecht.nl">Manon.leenders@utrecht.nl</a>	<b>Onderwerp</b>	Versneld inlopen achterstand taakstelling huisvesting statushouders
<b>Bijlage(n)</b>		<b>Beleidsveld</b>	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 geweest. 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

## Burgemeester en wethouders

Datum 13 juli 2022  
Ons kenmerk 10236673

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,

## Evaluatie Jongerencontract Amsterdam

30 maart 2022

### Commissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31 augustus 2022

De Gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) hebben prestatieafspraken gemaakt over de inzet van het jongerencontract in de corporatiesector in Amsterdam. De eerste jongerencontracten zijn op 1 juli 2021 geëindigd (na vijf jaar). Daarmee was de tijd rijp voor een evaluatie, conform de Uitwerking Samenwerkingsafspraken 2015 t/m 2019. Deze evaluatie van het jongerencontract richt zich op de werking, effecten en beleving van het jongerencontract toegepast door corporaties in Amsterdam. In de evaluatie staan de volgende drie onderzoeksvragen centraal. In welke mate levert het jongerencontract een bijdrage aan de huisvesting van jongeren in Amsterdam? Wat zijn de effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties) in Amsterdam? Wat zijn de ervaringen van verschillende jongeren die met een jongerencontract huren? Voor de beantwoording van deze onderzoeksvragen is in deze evaluatie gebruikgemaakt van verschillende bronnen: data van de woningcorporaties en het CBS; een enquête onder huurders met een jongerencontract; en focusgroepen en interviews met verhuurders en met diverse groepen huurders met een jongerencontract.

Behandeld in Commissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31 augustus 2022 en Tijdelijke Algemene Raadscommissie van 29 juni 2022

Behandelend ambtenaar: Directie Wonen, Rosa Gärtner, r.gartner@amsterdam.nl

Voor meer informatie/voordracht klik [hier](#)

Bron: [www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)

Auteurs: André Buys, Rosalie Post, Lianne Wittkämper, Roos Hoeve

Bron: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/87096/evaluatie-jongerencontract-amsterdam>

Link:

- [https://openresearch.amsterdam/image/2022/6/22/evaluatie\\_jongerencontract\\_rigo.pdf](https://openresearch.amsterdam/image/2022/6/22/evaluatie_jongerencontract_rigo.pdf)

- <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11733905/1/09012f978087d27e>

Voordracht voor de Commissie WV van 31 augustus 2022  
**Ter bespreking en ter kennisneming**

Portefeuille Volkshuisvesting  
Agendapunt 4  
Datum besluit 31 mei 2022 nvt

---

**Onderwerp**

Raadsinformatiebrief over de resultaten Evaluatie jongerencontracten.

---

**De commissie wordt gevraagd**

Kennis te nemen en bespreken van de raadsinformatiebrief over de resultaten Evaluatie jongerencontracten en in de bijlage het RIGO rapport 'Evaluatie Jongerencontract Amsterdam. Onderzoek naar de werking en beleving'.

---

**Wettelijke grondslag**

Gemeentewet, artikel 169: het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1); zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2).

---

**Bestuurlijke achtergrond**

Op 13 december 2019 zijn de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 ondertekend, de Amsterdamse prestatieafspraken tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente. In de Samenwerkingsafspraken zijn ook afspraken gemaakt over monitoring en aanspreekbaarheid. Er is ook met elkaar vastgelegd om in 2020 te starten met de evaluatie van het jongerencontract.

---

**Reden bespreking**

o.v.v. het lid Heinhuis geagendeerd voor de eerst mogelijke commissie WV.

---

**Uitkomsten extern advies**

Participatie heeft plaatsgevonden door nauwe betrokkenheid van de begeleidende werkgroep met deelnemers van corporaties, individuele huurders met een jongerencontract, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De rapportage wordt gedragen door deze werkgroep.

De evaluatie vormt de basis voor gesprekken rondom een mogelijke herziening van de Samenwerkingsafspraken op het thema jongerenhuisvesting. Inmiddels is een ambtelijke werkgroep van de drie partijen, gemeente, corporaties en huurderskoepels, in gesprek over de uitkomsten van het onderzoek.

---

**Geheimhouding**

n.v.t.

---

**Uitgenodigde andere raadscommissies**

Voordracht voor de Commissie WV van 31 augustus 2022  
**Ter bespreking en ter kennisneming**

n.v.t.

---

Wordt hiermee een toezegging of motie afgedaan?

nee

---

Welke stukken treft u aan?

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2022-077939	Commissie WV Voordracht (pdf)
AD2022-077937	RIGO_Evaluatie jongerencontract_def.pdf (pdf)
AD2022-077938	Raadsinformatiebrief_RIGO evaluatie jongerencontract.pdf (pdf)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam
----------------	------

---

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Directie Wonen, Rosa Gärtner, 06 824 546 99, r.gartner@amsterdam.nl



Vergadering Raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting 31-08-2022

[Heinhuis, L.E. \(PvdA\)](#)

Mevrouw **HEINHUIS** wil graag met haar collega's van gedachten wisselen over deze evaluatie. Iedereen heeft recht op een woning, ook jongeren, en zij betreurt het dat hier sprake is van een markt terwijl het eigenlijk om een sociaal goed gaat. Hier doet zich het dilemma voor dat de jongeren zonder deze voorziening helemaal geen woning zouden kunnen krijgen op de woningmarkt, maar dat anderzijds de tijdelijkheid van het contract veel stress veroorzaakt. Zij ziet het als onderdeel van het veel grotere probleem om alle groepen in de stad te bedienen. Zij vindt de vraag lastig te beantwoorden of de jongerencontracten een oplossing bieden. Na afloop van het contract raken sommige jongeren dakloos of ze gaan noodgedwongen weer bij hun ouders wonen. Maar wellicht was het zonder deze contracten over de hele linie alleen maar slechter. Zij denkt dat er nog veel besprekingen nodig zijn om tot goede aanpassingen te komen of andere vormen te zoeken om jongeren te steunen bij het vinden van zelfstandige huisvesting. Zij is benieuwd of het college al alternatieven in gedachten heeft.

[Didderen, T.H. \(PvdD\)](#)

Mevrouw **DIDDEREN** vraagt een betere bescherming van deze bijzondere doelgroep op de woningmarkt. Ze raken nu dakloos aan het einde van dit contract en dat veroorzaakt veel stress, terwijl juist deze groep al te maken heeft met veel onzekerheden en psychische druk.

[Aslami, A.S. \(D66\)](#)

De heer **ASLAMI** zegt dat deze regeling jongeren weliswaar meer kansen biedt op een eerste huurwoning, maar ook veel onzekerheid tegen het einde. De wooncrisis legt veel extra druk op hun wooncarrière. Het helpt bovendien niet dat elke corporatie zijn eigen beleid schijnt te voeren rond de afloop van een contract, tussen coulant en rigoureuus op straat zetten. Vooral als het gaat om jonge ongehuwde ouders is het schrijnend als die met hun kind op straat worden gezet. Hij vraagt hoe dat kan en of daar geen bindende afspraken met de corporaties mogelijk zijn.

[Broersen, J. \(Volt\)](#)

Mevrouw **BROERSEN** deelt de zorgen. De wethouder geeft in de aanbiedingsbrief aan dat deze evaluatie de basis gaat vormen voor nieuwe samenwerkingsafspraken tussen de drie partijen. Die zouden al aangepast worden zodra er sprake is van afschaffing van de verhuurdersheffing. Dit in het belang van de Amsterdamse jongeren om wie het gaat. Zij vraagt of er al nieuwe afspraken in de maak zijn en welke rol de evaluatie hierbij gaat spelen.

[Mangal, E.S.J. \(Denk\)](#)

De heer **MANGAL** is blij dat deze contracten jongeren de mogelijkheid bieden een eerste woning te huren in de stad waar ze zijn opgegroeid. Hij pleit voor een verhoging van het percentage en wijst op het gunstig effect op participatie in de samenleving. Hoe zouden deze jongeren in de toekomst hun hulpbehoevende ouders kunnen verzorgen als zij kilometers ver buiten de stad zouden moeten gaan wonen? Hij vraagt de wethouder een uniforme regeling af te spreken met de corporaties zodat alle jongeren gelijkelijk recht hebben op de twee jaar verlenging. Nu zijn zij overgeleverd aan de willekeur van de corporatie op het einde van hun contract.

[Ernsting, Z.D. \(GL\)](#)

De heer **ERNSTING** ondersteunt de vraag van mevrouw Broersen. Het gaat in feite om een uitstel van de woningproblematiek voor deze jongeren met vijf jaar. En het gaat om grote aantallen. De brief dateert van eind mei en hij is benieuwd wat er sindsdien gebeurd is. Hij is benieuwd wanneer er duidelijkheid komt over de conclusies die men uit deze evaluatie trekt.

[Dantzig, R. van \(wethouder\)](#)

Wethouder **VAN DANTZIG** brengt in herinnering dat de maatschappelijke omstandigheden ten tijde van de invoering van deze contracten nogal verschilden van de huidige. Daarom is de verwachte doorstroming amper op gang gekomen. Deze regeling heeft wel veel Amsterdamse jongeren geholpen die zonder deze regeling de stad verlaten zouden hebben of op een veel te dure huur zouden zitten. Men kan het dus zien als uitstel van de woningnood met vijf jaar, maar ook als een handige oplossing voor die jaren. De gemeente is het in zijn ogen aan jongeren verplicht voldoende ruimte te scheppen. De nieuwe woonverdelingsverordening kan wellicht enige positieverbetering geven. Er is inderdaad onduidelijkheid rond de afloop van het contract en de mogelijkheden voor twee jaar verlenging. Maar daarbij spelen ook veel andere kwesties. Hij deelt de opvatting dat het eigenlijk niet zou mogen een alleenstaande ouder op straat te zetten. Maar men moet wel goed nadenken over de gevolgen als men die termijnen over de hele linie gelijk gaat trekken. Jongeren hebben in deze tijd inderdaad al weinig zekerheden over werk, contracten en huisvesting, maar ze zijn ook vaak geneigd te vergeten dat het einde van hun contract nadert en dat ze zelf actie moeten ondernemen. De jongste jongeren hebben dan helemaal niets meer om aanspraak op te maken. Er zullen dus afwegingen gemaakt moeten worden. Er worden geen andere afspraken gemaakt vanwege de afschaffing van de verhuurdersheffing. Er lopen wel ambtelijke gesprekken over aanpassingen en verbeteringen in de bestaande afspraken. De inzet is meer ruimte voor de jongste jongeren, meer eenduidigheid rond verlenging. Bovendien worden er gesprekken gevoerd over voorrang voor jongeren in stadsdelen en in de stad als geheel. Die zijn nog lang niet voldoende, zoals ook bleek in het debat daarover met wethouder Pels voor de zomer. Maar het onderwerp heeft de voortdurende aandacht van het college om te kijken welke mogelijkheden zich aandienen.

(...)

De inzet van het college is op meer nieuwe jongerenwoningen en spoed achter de nieuwe woonruimteregeling, niet op voorrangregels voor andere jongerengroepen die in Amsterdam willen wonen. Lokale voorrang heeft goede kanten, maar leidt ook tot nieuwe knelpunten. Hoe zou men bijvoorbeeld moeten omgaan met jongeren uit Diemen en andere randgemeenten waar het Amsterdams openbaar vervoer haltes heeft? Het is goed Amsterdamse jongeren hier een toekomst te bieden, maar de tijdelijkheid blijft. En daar moet men ze aan herinneren. Het is ook belangrijk dat ze hun contributie aan Woningnet blijven betalen. Niet alle jongeren blijken zich bewust te zijn van de tijdelijkheid van hun huurcontract.

De **VOORZITTER** concludeert dat het onderwerp voor dit moment voldoende besproken is.

Bron: <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/1014355> (agendapunt 4 - 00:026:25)



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam  
Datum: 31 mei 2022  
Portefeuille(s): Volkshuisvesting  
Portefeuillehouder(s): Zita Pels  
Behandeld door: Directie Wonen, bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl  
Onderwerp: Aanbiedingsbrief resultaten evaluatie jongerencontract

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende: de resultaten van het RIGO onderzoek 'Evaluatie jongerencontract Amsterdam'. Ook stel ik u op de hoogte van de verdere aanpak die ik voor ogen heb.

#### **Aanleiding**

Per 1 juli 2016 bestaat er de wettelijke mogelijkheid om met jongeren van 18 tot en met 27 jaar voor de duur van vijf jaar een zogenaamd jongerencontract af te sluiten. Het jongerencontract is bedoeld voor jongeren (jongvolwassenen) met een laag inkomen die vanwege hun leeftijd te weinig wachttijd hebben kunnen opbouwen om zelfstandig aan woonruimte te komen in Amsterdam. Het contract is tijdelijk omdat de verwachting was dat de positie van de jongeren op de woningmarkt gedurende de looptijd verbetert vanwege ontwikkelingen in carrière en inkomen en/of de opbouw van wachttijd voor reguliere sociale huurwoningen. Amsterdamse corporaties passen sinds juli 2016 het jongerencontract toe.

De Gemeente Amsterdam, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) hebben in de Samenwerkingsafspraken 2020 t/m 2023 met elkaar vastgelegd om in 2020 te starten met de evaluatie van het jongerencontract.

**Afspraak 15a Samenwerkingsafspraken 2020-2023. Zoals in de Uitwerking Samenwerkingsafspraken 2015 t/m 2019 afgesproken, evalueren we in 2021 de werking van het jongerencontract. Op basis daarvan bepalen we dan de gewenste voorraad van woningen voor jongeren. In de evaluatie kijken we verder onder andere naar de spreiding van jongerencontracten in de stad. De evaluatie voeren corporaties, gemeente en huurderskoepels gezamenlijk uit en start in 2020. In de evaluatie nemen we mee hoe we kunnen differentiëren voor jongeren die samenwonen en/of kinderen hebben.**

Naar aanleiding van deze afspraak is in december 2020 een werkgroep opgericht bestaande uit afgevaardigden van de drie betrokken partijen FAH, AFWC en gemeente en twee huurders met een jongerencontract uit het UPLIFT jongerenpanel. De werkgroep heeft afgesproken om de

evaluatie uit te besteden aan een onafhankelijk onderzoeksbureau. Met de gemeente als opdrachtgever en in overleg met de werkgroep is in het voorjaar van 2021 een evaluatieonderzoek door RIGO in gang gezet. Het onderzoeksrapport '*Evaluatie jongerencontract Amsterdam. Onderzoek naar de werking en beleving.*' is begin april 2022 opgeleverd. Zie de bijlage voor dat onderzoek. Hieronder de belangrijkste resultaten van het onderzoek.

#### **Focus en afbakening van het evaluatieonderzoek**

De evaluatie van het jongerencontract richt zich op de werking, effecten en beleving van het jongerencontract (ook vijfjarencontract genoemd) in Amsterdam in de sociale huur van corporaties. In de evaluatie staan de volgende drie onderzoeksvragen centraal.

1. In welke mate levert het jongerencontract een bijdrage aan de huisvesting van jongeren in Amsterdam?
2. Wat zijn de effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties) in Amsterdam?
3. Wat zijn de ervaringen van verschillende jongeren die met een jongerencontract huren?

De eerste jongerencontracten eindigden officieel op 1 juli 2021 (na 5 jaar). Om deze reden is de planning van het onderzoek opgerekt tot eind 2021. De evaluatie richt zich op de jongerencontracten die zijn afgesloten tussen 1 juli 2016 en 2021.

#### **Methoden**

Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen heeft RIGO gebruik gemaakt van verschillende bronnen voor zowel kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeksmethoden: data van de woningcorporaties en CBS Microdata, een uitgebreide enquête onder huurders met een jongerencontract (ingevuld door 1.623 respondenten), drie focusgroepen en interviews met verhuurders en met diverse groepen huurders met een jongerencontract.

#### **De belangrijkste resultaten**

##### *Jongeren in Amsterdam*

- Er wonen op 1 januari 2021 ongeveer 144.000 jongeren in Amsterdam (56.000 in de leeftijd 18-22 jaar en 88.000 in de leeftijd 23-27 jaar).
- De vestiging van jongeren is groter dan het vertrek. Circa 61% van alle jongeren in Amsterdam is korter dan tien jaar geleden in de stad komen wonen.
- De meeste jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid vormen (nog) geen eigen huishouden. 86% van de 18-22 jarigen en 53% van de 23-27 jarigen wonen nog bij hun ouders. Dit is meer dan in 2016. Het later uit huis gaan van jongeren is een landelijke trend.
- De meeste 'uitwonende' jongeren in Amsterdam zijn alleenstaand. Een kleine minderheid maakt deel uit van een eigen huishouden met kinderen. Op 1 januari 2021 ruim 3.400 jongeren.
- De jongste jongeren, voor zover zij al een eigen huishouden vormen, hebben doorgaans een laag inkomen. Bij de 'oudere jongeren' is dat al snel minder het geval.

##### *Het jongerencontract binnen de sociale huur van corporaties*

Een routebeschrijving vindt u op [amsterdam.nl](http://amsterdam.nl)

- Sinds 1 januari 2017 is ongeveer 7.600 keer een corporatiewoning verhuurd met een jongerencontract; waarvan 6.300 eerste verhuringen.
- Op een voorraad van ruim 165.000 zelfstandige corporatiewoningen met een sociaal contract wordt ca. 3,8% (ruim 6.300 woningen) verhuurd met een jongerencontract.
- Binnen het totaal aantal nieuwe verhuringen gaat het echter om een groter aandeel. In 2020 waren er van de 7.600 verhuringen van zelfstandige sociale huurwoningen van woningcorporaties 2.000 met een jongerencontract. Dat is meer dan 25%.
- De verhuringen met een jongerencontract bevinden zich verspreid door de hele stad (afgezien van enkele grote tijdelijke complexen).

#### *De huurders met een jongerencontract*

- Het zijn vooral 'oudere jongeren' (leeftijdsklasse 23 tot en met 27) die een woning met een jongerencontract betrekken. Dit is deels terug te voeren op de wijze van toewijzing, op inschrijfduur.
- De meeste bewoners zijn alleenstaand, maar niet allemaal. In huishoudens gerekend is 6% een huishouden met één of meer kinderen (met gemiddeld 1,5 kinderen).
- De helft van de (hoofd)bewoners met een jongerencontract op 1 januari 2021 blijkt in Amsterdam te zijn opgegroeid (woonde tien jaar geleden ook al in Amsterdam), de rest is later (korter dan tien jaar geleden) in Amsterdam komen wonen. Daarmee zijn de jongerencontracten van relatief groot belang voor 'oorspronkelijke' Amsterdammers, want onder alle Amsterdamse jongeren (18-27 jaar) zijn jongeren 'van buiten' veruit in de meerderheid (zie hierboven onder context), al helemaal onder de 'uitwonende' jongeren.
- Niet alleen de jongerencontracten, maar ook de corporatiesector als geheel blijkt van relatief groot belang voor jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid. Van alle hoofdbewoners die in Amsterdam zijn opgegroeid (en die dus niet bij hun ouders wonen) huurt op 1 januari 2021 45% bij een corporatie, van alle hoofdbewoners die minder dan tien jaar in de stad wonen is dat slechts 22%.
- De overgrote meerderheid van de bewoners in de woningen met een jongerencontract heeft een laag inkomen; 86% van de bewoners op 1 januari 2021 behoort tot de zogeheten EU-doelgroep voor de sociale huur.

#### *Effecten van het jongerencontract op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor woningzoekenden en voor de doorstroming op de sociale huurmarkt (van corporaties)*

- De tijdelijkheid van het jongerencontract heeft nog niet geleid tot meer dynamiek, maar dit zal wel gebeuren. Het effect daarvan zal pas goed merkbaar worden als er meer contracten aflopen. De mutatiegraad kan oplopen tot het dubbele in vergelijking met een contract voor onbepaalde tijd (mutatiegraad van circa 13%, tegen uiteindelijk 25%).
- De samenstelling van de instroom in de sociale voorraad is veranderd mede onder invloed van het jongerencontract. Sinds de invoering van het jongerencontract stromen meer 'oudere jongeren' (met name 27-jarigen) in. De instroom van jongeren in de leeftijd 23 tot en met 26 is juist afgenomen.
- Het aantal verhuringen van corporatiewoningen aan 'oorspronkelijke' Amsterdamse jongeren nam toe en dat aan 'import'-jongeren (korter dan tien jaar in de stad) nam af.

Een routebeschrijving vindt u op [amsterdam.nl](http://amsterdam.nl)

*Effect op de betaalbaarheid*

- De betaalbaarheid van de woningen zelf verandert in beginsel niet door de contractvorm. Wel is er door het labelen voor jongeren een beter betaalbaar aanbod in vergelijking met een veel gebruikt alternatief: huren in de particuliere sector.

*Doorstroming en vervolghuisvesting*

- Anders dan verwacht bij de introductie van het jongerencontracten maken weinig bewoners een ontwikkeling door die wijst op een toegenomen bestedingsruimte. Dit verklaart deels ook de geringe uitstroom naar de marktsector.
  - Van alle sinds 2017 uitgestroomde hoofdbewoners huurt 16% weer met een jongerencontract.
  - Ruim 1 op de 8 (14%) van de vertrekkers is (weer) bij de ouders ingetrokken, binnen of buiten de stad.
  - Slechts 5% woont op de dag na uitstroom in een koopwoning in Amsterdam en 13% huurt in de particuliere huur
  - 36% van de vertrekkers huurt opnieuw een corporatiewoning in Amsterdam waarvan velen met een tweede jongerencontract).

*Ervaringen van jongeren die met een jongerencontract huren*

- Uit het onderzoek blijkt dat naarmate het einde van de contractduur nadert bij een aanzienlijk deel van de bewoners de stress toe slaat. Afgaande op het tempo van uitstroom en de financiële slagkracht bij de 'blijvers' zullen velen pas op het laatste moment noodgedwongen vertrekken. De kans op een andere woning is niet groot, ondanks extra opgebouwde inschrijftijd ook niet in de sociale huur.
- Toekomstplannen, zoals het krijgen van kinderen, het zoeken naar werk of het volgen van een opleiding, worden overschaduwd en zelf uitgesteld door onzekerheid over de huisvesting.
- Uit het onderzoek blijkt ook dat de huurders met een jongerencontract zich bewust zijn van het feit dat ze met voorrang aan huisvesting zijn geholpen en geven aan dat ze zonder het jongerencontract waarschijnlijk niet (of onder veel ongunstiger omstandigheden) in Amsterdam hadden gewoond. De mogelijkheid die dit biedt om op eigen benen te staan wordt gewaardeerd. Jongeren realiseren zich ook dat hun voorrangpositie na hun 28ste voorbij is.

*2 jaar verlenging*

- Wettelijk bestaat de mogelijkheid om het jongerencontract na vijf jaar met twee jaar te verlengen. Het beleid rondom de verlenging is per corporaties verschillend. Een aantal corporaties gaf aan dat ze een harde lijn communiceren naar de huurders, ook als het om jonge (alleenstaande) ouders gaat en zieke huurders. Eén andere corporatie heeft recent besloten om alle contracten waar kinderen wonen te verlengen. 35% van de geënquêteerden had gehoopt of verwacht om kans te maken op verlenging.

**Belangrijkste conclusies op basis van het RIGO onderzoek**

Naarmate het einde van het jongerencontract nadert, slaat bij een aanzienlijk deel van de bewoners de stress toe. Veel jongeren vertrekken pas op het laatste moment en dat ook noodgedwongen. De tijdens de invoering van het jongerencontract verwachte inkomensstijging

van jongeren en de betere positie op de woningmarkt bij afloop van de vijf jaar, blijft uit. De kans op een andere woning is niet groot, ondanks extra opgebouwde inschrijftijd ook niet in de sociale huur. Toekomstplannen, zoals het krijgen van kinderen, het zoeken naar werk of het volgen van een opleiding, worden overschaduwd en uitgesteld door onzekerheid over de vervolghuisvesting na een jongerencontract. Het beleid rondom de verlenging na vijf jaar met twee jaar is per corporatie verschillend maar de meeste corporaties hanteren een harde en niet transparante lijn hierin.

Uit het onderzoek blijkt echter ook dat de huurders met een jongerencontract zich bewust zijn van het feit dat ze met voorrang aan huisvesting zijn geholpen en geven aan dat ze zonder het jongerencontract waarschijnlijk niet (of onder veel ongunstiger omstandigheden) in Amsterdam hadden gewoond. Dit voordeel blijkt ook uit de kwantitatieve analyse. Door het labelen voor jongeren door corporaties is er wel een beter betaalbaar aanbod in vergelijking met het door jongeren veel gebruikt alternatief huren in de particuliere sector. De samenstelling van de instroom in de sociale voorraad is echter veranderd mede onder invloed van het jongerencontract. Sinds de invoering van het jongerencontract stromen meer 'oudere jongeren' (met name 27-jarigen) in. De instroom van jongeren in de leeftijd 23 tot en met 26 is juist afgenomen.

#### Hoe verder

De evaluatie vormt de basis voor gesprekken rondom een mogelijke herziening van de Samenwerkingsafspraken op het thema jongerenhuisvesting. De drie partijen, gemeente, corporaties en huurderskoepels, zijn inmiddels in gesprek over de uitkomsten van het onderzoek. Hierin bespreken de partijen ook of gezamenlijke conclusies moeten leiden tot concrete wijzigingen op korte termijn voor de lopende Samenwerkingsafspraken (tot en met eind 2023), of dat ze mee genomen worden in het traject van nieuwe Samenwerkingsafspraken. Het is aan het nieuwe college hoe hiermee om te gaan. De raad wordt in het najaar hierover nader geïnformeerd. De huidige Samenwerkingsafspraken over jongerenhuisvesting worden gecontinueerd totdat er mogelijk nieuwe afspraken zijn gemaakt.

Ik vertrouw erop dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Zita Pels

Wethouder Duurzaamheid, Energietransitie, Volkshuisvesting, Dierenwelzijn, Voedsel, Afval en Reiniging

#### Bijlagen

1. RIGO onderzoeksrapport 'Evaluatie jongerencontract Amsterdam. Onderzoek naar de werking en beleving.'

## Doelgroepencontract succesverhaal Wet doorstroming huurmarkt

Bij de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is het aantal doelgroepencontracten uitgebreid. De tijdelijke huurcontracten voor gehandicapten-/ouderenwoningen en de campuscontracten voor studenten bestonden al. Hieraan werden de jongerencontracten, tijdelijke huurcontracten voor promovendi en tijdelijke contracten voor grote gezinnen toegevoegd. De doelgroepencontracten worden door woningcorporaties zeer geregeld ingezet. Ook veel particuliere verhuurders maken er naar eigen zeggen gebruik van.



### *Beschikbaarheid voor doelgroepen*

De doelgroepencontracten geven verhuurders de mogelijkheid ervoor te zorgen dat woningen die het betreft beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Ze zijn daarmee een belangrijk instrument geworden om te sturen op de beschikbaarheid van woonruimte voor specifieke groepen. Een dilemma bij het aanwijzen van meer woningen voor specifieke doelgroepen is dat daarmee minder woningen beschikbaar zijn voor reguliere woningzoekenden. In gebieden met een hoge druk op de woningmarkt worden doelgroepencontracten volgens corporaties naar verhouding minder vaak ingezet dan in gebieden met meer druk op de woningmarkt. Mogelijk hangt dit hiermee samen.

### *Inschrijfduur opbouwen met een jongerencontract*

Met name jongerencontracten en tijdelijke huurcontracten voor promovendi worden veel ingezet, door corporaties, maar ook door particuliere verhuurders. Een jongerencontract voor vijf jaar bij een woningcorporatie, gecombineerd met behoud van inschrijfduur, helpt een jongere op weg naar het opbouwen van voldoende inschrijftijd om in aanmerking te komen voor een woning met een huurcontract voor onbepaalde tijd.

### *Prijsopdrijvend effect generieke tijdelijke contracten*

Ook werd met de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt het generieke tijdelijke huurcontract geïntroduceerd. Hiermee kunnen particuliere verhuurders woningen verhuren voor een periode van maximaal 2 jaar. Over het generieke tijdelijke huurcontract zijn de meningen zeer verdeeld, blijkt uit enquêtes en diepte-interviews die wij hielden onder huurders en verhuurders. Particuliere verhuurders waarderen de flexibiliteit die het tijdelijke contract biedt, huurders en hun belangenorganisaties zien vaak nadelen. Door de korte looptijd zorgt dit contract vaker voor een mogelijkheid om de huur op te trekken naar de markthuurl. In een markt met grote schaarste heeft dit een sterk prijsopdrijvend effect. De schaarste op de woningmarkt maakt ook dat het vinden van vervolghuisvesting problematisch is. Huurders komen vaak opnieuw terecht in een woning met een tijdelijk contract.

### *Zorgen over huurbescherming*

Het generieke tijdelijke huurcontract werd onder meer geïntroduceerd om meer huurbescherming te bieden aan huurders. In de praktijk zien veel huurders met een generiek tijdelijk huurcontract er vanaf om een geschil met hun verhuurder aan de Huurcommissie voor te leggen. Zij vrezen dat dit hun kans om na twee jaar een contract voor onbepaalde duur te krijgen in gevaar brengt. Van meer huurbescherming blijkt in de praktijk daarom weinig sprake.

### *Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt*

In opdracht van het ministerie van BZK evalueerde Companen de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Lees het rapport [hier](#). Meer weten? Neem contact op met [Jeroen Lijzenga](#).

5 oktober 2021

Bron: <https://www.companen.nl/doelgroepencontract-succesverhaal-wet-doorstroming-huurmarkt/>

Link:

- [https://www.companen.nl/wp-content/uploads/2021/10/Evaluatie-Wet-doorstroming-huurmarkt-2015-definitief-v1\\_2.pdf](https://www.companen.nl/wp-content/uploads/2021/10/Evaluatie-Wet-doorstroming-huurmarkt-2015-definitief-v1_2.pdf)

- <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/05/27/evaluatie-wet-doorstroming-huurmarkt-2015>





Aan: De Minister voor Volkshuisvesting  
Van: Huurdersvereniging Arcade

Diemen, 5 mei 2023  
Betreft: reactie internetconsultatie Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur

Huurdersvereniging Arcade  
Berisplein 100  
1112 CM Diemen  
T 020 423 54 28  
E info@hv arcade.nl  
I www.hv arcade.nl  
KvK 405 39 203

In dit ter consultatie voorliggende wetsvoorstel wordt de mogelijkheid gecreëerd dat gemeenten wijken aan kunnen wijzen waar de generieke tijdelijke huurcontracten niet meer mogelijk zijn. Het doel is om de leefbaarheidsproblemen als gevolg van die tijdelijke contracten op te lossen. Arcade wil graag reageren op dit voorstel.

Vooraf wil Arcade opmerken dat momenteel de 'wet vaste huurcontracten' (dossier 36195) voorligt ter behandeling in de Tweede Kamer. Deze wet beoogt dat generieke tijdelijke contracten volledig worden afgeschaft voor zelfstandige woningen vanwege de nadelige gevolgen voor huurders, en in het bijzonder de woononzekerheid waar huurders zich mee geconfronteerd zien. Deze initiatiefwet van Grinwis en Nijboer heeft onze sterke voorkeur als oplossing voor het probleem van die woononzekerheid boven het wetsvoorstel dat nu ter consultatie voorligt. Ook de algehele afschaffing van tijdelijke contracten voor onzelfstandige woningen, wordt door ons ondersteund. Waarom lichten we verder in onze reactie toe. U begrijpt dat Arcade van harte hoopt dat het initiatiefwetsvoorstel zowel in de Tweede als Eerste Kamer wordt aangenomen.

Voor het geval dat het wetsvoorstel dat nu ter consultatie voorligt alsnog behandeld gaat worden, willen we u ons perspectief als huurdersvereniging van woningcorporatie Lieven de Key niet onthouden.

#### [Achtergrond koers Lieven de Key](#)

Lieven de Key maakt, sinds zij in 2016 haar koers heeft gewijzigd van corporatie met een brede volkshuisvestelijke doelstelling naar de versmalde doelstelling om vooral woonstarters te huisvesten, nogal excessief gebruik van allerlei vormen van tijdelijke contracten.

Lieven de Key is een corporatie die haar koers heeft gebaseerd op tijdelijke contracten waaronder het jongerencontract. Meer dan 90% van haar nieuwe verhuringen zijn in 2021 (en voorgaande jaren) tot stand gekomen met behulp van tijdelijke contracten aan haar doelgroep jongeren en studenten (short-stay contracten, campuscontracten, jongerencontracten, tweejarige contracten voor middenhuur, anti-kraakcontracten).

#### [Uit jaarverslag Lieven de Key 2021](#)

Van de 5264 sociale verhuringen die Lieven de Key in 2021 heeft afgesloten, waren slechts 389 (= 7%) op basis van een contract voor onbepaalde tijd. De overige verhuringen zijn contracten op basis van een of andere vorm van tijdelijkheid, studentenhuisvesting 36%, jongerencontracten 14%, short stay 41%. (Jaarverslag 2021 Lieven de Key)

Sociale verhueringen 2021 Lieven de Key	aantal	In %
Sociaal contract <b>onbepaalde tijd</b>	389	7 %
Sociaal jongerencontract	746	13 %
Sociaal beroepsgroepen	19	-
Sociaal contract begeleid wonen	78	1 %
Studentenhuisvesting	2151	37 %
Short-stay-facilities	2489	42 %
<b>Totaal</b>	<b>5872</b>	<b>100 %</b>

Als huurdersvereniging worden wij geconfronteerd met de negatieve gevolgen van tijdelijke contracten, waaronder het doelgroepcontract voor jongeren.

### Onderzoeken effecten jongerencontracten

In uw memorie van toelichting constateert u in § 2.1.1 dat uit de evaluatie blijkt dat doelgroepcontracten veelvuldig worden ingezet, in grotere mate door woningcorporaties. Huurders en verhuurders beoordelen dit type contract volgens u positief. Dat verhuurders dit type contract positief beoordelen, dat snappen we. Dit kan voor wat betreft de huurders onmogelijk volgehouden worden. Temeer daar het evaluatieonderzoek waar u zich op baseert, een flinterdunne onderbouwing daarvoor geeft.

In opdracht van Gemeente Amsterdam, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), huurdersvereniging Arcade en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) heeft RIGO in 2022 een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van jongerencontracten in Amsterdam, zie:

<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11733906/1/09012f97808775d0>

**figuur 36 Invloed tijdelijkheid jongerencontract, n = 1.623**



Uit dit onderzoek komt een geheel ander beeld naar voren, zo blijkt uit bovenstaande tabel. Voor dit onderzoek is een enquête breed uitgezet onder alle jonge huurders die vanaf 1 januari 2017 een woning in Amsterdam hebben gehuurd op basis van een jongerencontract. Daarnaast zijn er gesprekken met focusgroepen gevoerd en interviews met diverse huurders met een jongerencontract afgenomen. Het onderzoek kan om die reden als representatief gekwalificeerd worden.

In Amsterdam heeft een jongere tot 27 jaar geen keuze meer voor een woning met een vast contract of een tijdelijk jongerencontract. Een woning op basis van een jongerencontract is voor die doelgroep de enige optie. Wat ons raakt is dat in de contracten zelf is opgenomen dat de jongere voor dit type contract kiest. De Amsterdamse woningmarkt zit muurvast. De kans op vervolghuisvesting in zowel de sociale sector als de vrije sector en ook de koop sector is zo goed als onmogelijk. Bij de invoering van het jongerencontract is er van uitgegaan dat de doorstroming naar een andere woning geen probleem zou zijn. Het resultaat is nu een georganiseerde stoelendans en dat kan niet de bedoeling zijn.

Arcade is niet tegen het huisvesten van jonge mensen. Arcade vindt het problematisch dat de jonge volwassenen worden opgezadeld met woononzekerheid en de stress die dat met zich mee brengt in een periode dat ze zich juist zouden willen settelen en een gezin stichten. Wat ons uit het onderzoek van RIGO trof is dat jongeren door die woonzekerheid die levenskeuzes uitstellen. Ook dit kan niet de bedoeling zijn.

Sinds 16 januari 2023 is een nieuw regionaal systeem van woonruimteverdeling ingegaan in Amsterdam. Dit heeft er toe geleid dat als het jongerencontract afloopt en de jongere heeft ondanks verwoede pogingen toch geen nieuwe woning kunnen vinden, dat er twee jaar verlenging aangevraagd kan worden. Zo is er meer tijd om naar een nieuwe woning te zoeken, maar Arcade vindt dit een tijdelijke oplossing. Gezien de wooncrisis verwacht Arcade dat jongeren na twee jaar, inmiddels dertigers, nog steeds geen kant op kunnen. Bovendien lost dit het probleem van de uitgestelde levenskeuzes niet op. Het is helaas geen lange termijn oplossing.

Daarom willen wij graag een pleidooi houden voor de gehele afschaffing van het jongerencontract, dan wel een forse beperking van de mate waarin dit type contract ingezet kan worden met name door woningcorporaties. Woningcorporaties zijn de grootste verhuurders en gaan uit van contractsvrijheid. Zij zullen zich uit zichzelf zo min mogelijk willen beperken. Daarbij moet het effect van stapeling van allerlei type tijdelijke contracten in ogenschouw genomen worden. Naast woononzekerheid heeft dit ook negatieve effecten op de sociale cohesie en leefbaarheid in buurt, steden en dorpen.