

Utrecht, 4 mei 2023

Onderwerp: Volkshuisvestingsfonds 2023

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

Sub-onderwerpen:

- positief over 'leefbaarheid bevorderen, veiligheid verbeteren'.
- participatieproces: dus niet *over-huurders-zonder-huurders* of *tegen-huurders-over-huurders*, maar *met-huurders-over-huurders*. Huurders/bewoners mee laten praten.
- zorgplicht bij zowel gemeenten en Colleges als corporaties leggen; herstructureringsactiviteiten vaak ingrijpend.
- voorkom eenzijdige woningvoorraad; zorg voor reguliere, middenhuur en vrije sector woningen; zorg voor gezins- en voor een- en tweepersoonswoningen; dit past bij de wet *Wet goed verhuurderschap*.
- woningen moeten betaalbaar en bereikbaar blijven; geen verkapte vorm van segregatie in een buurt/wijk invoeren.
- volg bij het toewijzen van (reguliere/middenhuur) woningen eens de *Europese dienstenrichtlijn, Huisvestingswet 2014* en eventueel *huisvestingsverordeningen*.
- versterk sociale cohesie door minder tot geen *tijdelijke huurcontracten* in buurt/wijk toe te staan; tijdelijke contracten w.o. huren voor max.2 jaar, *campuscontracten* en *jongerencontracten*; regelen bij vergunningsaanvragen.
- wat wordt er verstaan onder 'in het belang van de volkshuisvesting'; iets dat niemand heeft weten uit te leggen.
- als iedereen de spelregels gaat/blijft naleven, dan maken wij sprongen in de volkshuisvesting.

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het wetsvoorstel "Volkshuisvestingsfonds 2023".

Interesse passage uit *Regeling* en *Toelichting* zijn:

- art.1- "gespikkeld bezit: samenhangend geheel van woningen dat in aanmerking komt voor herstructureringsactiviteiten en waarvoor geldt dat ten hoogste 30% van de woningen niet in eigendom is van de toegelaten instelling die de herstructurering van het samenhangend geheel van woningen op zich wil nemen;"
- art.2- "Deze regeling heeft tot doel om, als onderdeel van een integrale aanpak, de **leefbaarheid te verbeteren** en de **veiligheid te bevorderen** in kwetsbare gebieden, primair door woningen te herstructureren, in het bijzonder de particuliere woningvoorraad en secundair door **inrichting van de omliggende openbare ruimte** en **realisatie van maatschappelijke voorzieningen** in de nabijheid van betreffende woningen."
- art.3- "primaire herstructureringsactiviteiten (...) woningverbetering (...) transformatie (...) vervangende nieuwbouw (...) inponding"
  - "secundair (...) inrichting van de openbare ruimte indien deze noodzakelijk zijn voor het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid (...) 10% van de aangevraagde uitkering (...)realiseren van collectieve maatschappelijke voorzieningen (...) 10% van de gevraagde uitkering"
- art.4- "uitkering enkel wordt aangevraagd voor de financiering van herstructureringsactiviteiten"
  - "er sprake is van een financieel tekort"
  - "de activiteiten **binnen twee jaar** na toekenning van de uitkering gestart kan worden"
  - "door de gemeente en andere medeoverheden een financiële bijdrage wordt geleverd van ten minste 30 procent van het totale financiële tekort van de aanvraag"
  - "100 woningen (...) 50 woningen" in herstructureringsproject"
- art.5- "De gemeente rondt de herstructureringsactiviteiten **binnen tien jaar** na toekenning van de specifieke uitkering af"

- "De gemeente verstrekt enkel middelen vanuit de specifieke uitkering aan toegelaten instellingen, ten behoeve van: (...) die betrekking hebben op corporatiewoningen in gespikkeld bezit (...) woningen die door de betreffende corporatie worden ingepond"
- art.7- "Een aanvraag bevat ten minste:
  - a. een omschrijving van het project, het projectgebied en de herstructureringsactiviteiten (...)
  - b. een omschrijving van de mate waarin de herstructureringsactiviteiten voldoen aan het doel van deze regeling (...)
  - c. wanneer er woningen die nog geen eigendom zijn van toegelaten instellingen (...)
  - d. de kosten en baten van het project;
  - e. een plan van aanpak voor de uitvoering van het project (...)
  - g. de verwachte begin- en einddatum van het project."
- art.9- "de beoordeling van de aanvragen (...)
- a. doeltreffendheid; b. organisatorische gedegenheid; c. financiële onderbouwing; en d. prioriteit."
- art.11- "onafhankelijke Toetsingscommissie herstructurering Volkshuisvesting"
- art.17- "De Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting vervalt"

{bijlagen}

-bijlage 2 "Beoordelingscriteria en weging"

"a. Doeltreffendheid; b. Organisatorische gedegenheid; c. Financiële onderbouwing; en d. Prioriteit"

-bijlage.2.B "Organisatorische gedegenheid"

"De mate waarin het **participatieproces en betrokkenheid** zijn opgenomen als onderdeel van het project, hierbij wordt gekeken naar zaken als:

o Is het participatieplan samen met betrokkenen opgesteld of met hen afgestemd?

o Is het participatieproces open en transparant voor bewoners?

o In geval van vervangende nieuwbouw: hoe wordt omgegaan met de huidige bewoners? Is dit geborgd in een sociaal statuut?"

1 Een proces waarbij bewoners en huurders volledig moeten worden meegenomen, waarbij huurderskoepels zeker geen hoofdrol maar hoogstens een bijrol hebben te vervullen. Anders wordt tegen de bedoelingen van de Wet op het overleg huurders verhuurder gehandeld.

Onze Minister was in zomer 2007 over de directe inspraak van 'huurders' heel helder. Zo schrijft de wetgeving voor, dat **bij beleidsvoornemens en niet eerst bij beleidsbesluiten** die de bewoners van de wooncomplexen direct raken de **verhuurder** ook met die betrokken bewonersorganisaties - die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigd - **moet overleggen**; parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*<sup>[1]</sup>; art.4 WOHV<sup>[2]</sup>; art.3 lid 1 WOHV<sup>[3]</sup>.

Het is onduidelijk welke partijen hun zorgplicht niet nakomen, als de bewoners er niet tot te weinig bij worden betrokken. Iemand moet dan toch zijn zorgplicht hebben verzaakt. Ondergetekende heeft ervaring met de wijze hoe huurders/bewoners bij de jaarlijkse *prestatieafspraken* worden betrokken: NIET. Deze huurders worden vaak niet eens door de eigen bewonersorganisatie (lees: huurderskoepel) van de uitkomsten in kennis gesteld. Deze huurders kunnen dit wel, doordat het College deze uitkomsten in de richting van de gemeenteraden sturen.

Dus niet *over-huurders-zonder-huurders* of *tegen-huurders-over-huurders*, maar *met-huurders-over-huurders*.

<sup>1</sup> Passage uit *Memorie van Toelichting WOHV*; TK 30.856 nr.6:

Zo heeft *Onze Minister* bepaald, dat over het algemeen het overleg tussen verhuurder en huurderskoepel plaatsvindt, maar hierop is **één uitzondering** t.w. "Deze hoofdregel houdt in dat als er een huurdersorganisatie op instellingsniveau is die de belangen van alle huurders vertegenwoordigt, de verhuurder kan volstaan met overleg met deze huurdersorganisatie op instellingsniveau. Op deze hoofdregel wordt **een uitzondering** gemaakt indien de beleidsvoornemens de wooncomplexen direct raken, in dat geval moet de verhuurder ook overleggen met huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies die de belangen van de huurders van de betreffende woningen of wooncomplex behartigen." (parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*; WOHV)

<sup>2</sup> Art.4 WOHV

1. De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewoners-commissie **eigener beweging** schriftelijk over zijn **voornemens tot wijzigingen** in het door hem **gevoerde beleid of beheer**, bedoeld in artikel 3, tweede lid. Artikel 3, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.

2. De verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.

<sup>3</sup> Art.3 lid 1 WOHV

"De verhuurder **informeert** de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken **huurdersorganisatie** op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn."

Art.3 lid 2 sub c WOHV

"het toewijzings- en verhuurbeleid;"

- beoordelingskader (wegingsfactor): *Doeltreffendheid 45%, Organisatorische gedegenheid 25%, c. Financiële onderbouwing (15%) en Prioriteit (15%)*. Extra punten voor *stedelijke focus-gebieden*<sup>[4]</sup> en *grens- en krimpregio's*<sup>[5]</sup>.

{toelichting}

- I.1- "voor het **verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten** voor herstructureringsactiviteiten die bijdragen aan de leefbaarheid en de veiligheid in kwetsbare gebieden in Nederland"
  - "In een aantal gebieden in Nederland staan de leefbaarheid en veiligheid onder druk en stapelen problemen als onveiligheid, werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid zich op. **Daar is sprake van verloedering van de eenzijdige woningvoorraad en de openbare ruimte, een concentratie van kwetsbare huishoudens** en beperkte investeringskracht van gemeenten, woningcorporaties en huiseigenaren om dit tegen te gaan"
  - "Deze kwetsbare gebieden ervaren een negatieve trend in de leefbaarheid en veiligheid ten opzichte van de rest van Nederland, waardoor er een steeds grotere tweedeling ontstaat."
  - "Volkshuisvesting is gemeenschappen bouwen. (...) Het investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad en de inrichting van de openbare ruimte zijn bewezen effectieve manieren om de leefbaarheid en veiligheid in buurten te verbeteren. Het creëren van gemengde wijken met een diverse woningvoorraad heeft voordelen voor zowel nieuwe als bestaande bewoners"
  - 1.1.1 Kwetsbare gebied "Wonen (...) Veiligheid (...) Werk en inkomen (...) Opleiding en jeugdhulp"
    - ⌞ Het valt niet uit te leggen, dat woningen in deze gebieden qua WOZ-waarde fors door gemeenten worden gewaardeerd. Hoe kan het dat bijvoorbeeld dat los te verkopen vrije sector woning een fors lagere vierkante meter waardering heeft dan een niet los te verkopen onvrije reguliere woning in complex; €2.500/m<sup>2</sup>-€3.500/m<sup>2</sup> versus €7.500/m<sup>2</sup>-€8.250/m<sup>2</sup>? Echt niet omdat de reguliere woningen gouden kranen hebben, maar omdat deze woningen naast de dure vrije woningen staan. Inderdaad kan door kwaliteitsverbeteringen de gehele wijk/buurt ervan profiteren. Recent voorbeeld daarvan is de transformatie van de wijk *Kanaleneland* te *Utrecht*; na de *Qatar*-deal die daarvoor was gesloten. Deze gehele wijk ging erop vooruit.
  - 1.1.2 Kwetsbare particuliere eigenaren "moeilijk toegang krijgen tot financiering om woningen te onderhouden/verbeteren. Dit leidt tot het uitstellen van onderhoud en lange termijninvesteringen in woningen, met steeds verdergaande verpaupering en ongezone woonsituaties tot gevolg"
  - 1.1.3 Gespikkeld bezit en VVE's "Op deze manier gaat zowel de particuliere als de sociale woningvoorraad achteruit in deze kwetsbare gebieden."
  - 1.1.4 eenzijdige woningvoorraad "De eenzijdige woningvoorraad gaat over onevenwichtigheden op het niveau van de woningvoorraad in een gebied. In kwetsbare gebieden is veelal sprake van een concentratie van goedkope woningen die worden bewoond door huishoudens met een laag inkomen en waar (complexe) sociale problematiek achter de voordeur voorkomt. Dit kan zich zowel uiten in een structureel woningoverschot als in een structureel woningtekort. Het doorbreken van deze concentratie van kwetsbare huishoudens is nodig om de negatieve spiraal in deze wijken te keren."
    - ⌞ na de herstructurering wordt verder vermeden worden, dat de eenzijdigheid ook weer in de richting van de andere kant doorslaat. Gemeenten moeten hun beleid rond percentages (per bouwproject/wijk/buurt) van regulier, middenhuur en vrije sector zoveel als mogelijk blijven nastreven. Dit ter voorkoming van segregatie. Verder mogen de herstructurering in de vorm van kwaliteitsverbeteringen niet automatisch leiden, dat de woningen onbereikbaar (lees: onbetaalbaar; te hoge huren of koopprijzen) en ongeschikt (gezinswoningen inwisselen voor eenpersoonswoningen) worden.
- 2.1- "Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het komen tot gemengde en leefbare wijken."
- 2.2.1- doelgroep "Gemeenten hebben een belangrijke rol bij de gewenste ontwikkeling van kwetsbare gebieden door hun bijdragen aan lokale herstructureringsopgaven."
  - "richt zich primair op het verbeteren van het slechtste deel van de particuliere voorraad"
  - "Corporaties kunnen via de gemeente als ontvanger in aanmerking komen voor (een deel van) het subsidiebedrag uit Volkshuisvestingsfonds. Dit kan alleen als de herstructureringsactiviteiten betrekking hebben op het aanpakken van gespikkeld bezit en VvE's eventueel in combinatie met het opkopen van particuliere woningen opkoopt ten behoeve van herstructurering (inponing)."
  - "met beperkte middelen een zo groot mogelijk effect worden bereikt in de gebieden waar dit het hardst nodig is, zonder dat andere gebieden worden uitgesloten"

<sup>4</sup> Leeuwarden-Oost, Groningen Noord, Arnhem Oost, Heerlen Noord, Breda Noord, Eindhoven Woensel Zuid, Tilburg Noordwest, Schiedam Nieuwland-Oost, Rotterdam Zuid, Den Haag Zuidwest, Amsterdam Zuidoost, Amsterdam Nieuw-West, Zaandam Oost, Lelystad Oost, **Utrecht Overvecht**, Nieuwegein Centrale-As, Vlaardingen West, en Delft West, Dordrecht West en Roosendaal Ring.

<sup>5</sup> Eemsdelta, Oost-Groningen, Het Hogeland, Parkstad Limburg, Midden-Limburg, Maastricht-Mergelland, Westelijke Mijnstreek, Zeeuws-Vlaanderen, Achterhoek, Noordoost Friesland, Zuid- en Oost-Drenthe, Twente, Noord-Limburg.

### -2.2.2- woningcorporaties

- "In de landelijke prestatieafspraken met corporaties zijn afspraken gemaakt over de rol van woningcorporaties bij de verbetering van leefbaarheid. Woningcorporaties hebben vanuit hun kerntaak goede ervaring met het op orde houden en weer krijgen van hun bezit. Ook hebben zij ervaring met het betrekken van bewoners en de omgeving om herstructureringsplannen te realiseren. Vaak zijn corporaties een drijvende kracht achter het vastgoedgerelateerde deel van de gebiedsgerichte aanpak in kwetsbare wijken."
- "Woningcorporaties lopen tegen belemmeringen aan bij herstructurering van gespikkeld bezit als gevolg van de verdeelde eigendomssituatie."
- "Corporaties mogen sinds 1 januari 2023 overigens wel de overheadkosten van een gemeenschappelijk verduurzamingsproject dragen (kosten vergunningaanvragen of technisch ontwerp bv)"
- "Zo hebben woningcorporaties ook baat bij de aanpak van particuliere woningen in kwetsbare gebieden, omdat de leefomgeving van het corporatiebezit daar ook voordelen van ondervindt."

### -2.2.3-

- "Door middel van herstructurering van de woningvoorraad, noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte en de realisatie van collectieve maatschappelijke voorzieningen wordt gewerkt aan een woningaanbod in kwetsbare gebieden dat beter past bij de woonbehoefte, met een gedifferentieerd woonmilieu en een gedifferentieerde samenstelling (prijs, eigendomssituatie, type, huursegment). Zo komen we tot leefbare gebieden."
- "Onder het zorgen voor een gemengde woningvoorraad vallen herstructureringsactiviteiten die de diversiteit van de woningvoorraad bevordert."
- "In sommige gebieden zal dit betekenen dat er meer woningen worden toegevoegd in het (middel)dure segment en dat deze voor een deel in de plaats komen van verouderde en goedkope woningen, waardoor de maatschappelijke veerkracht in deze wijken toe zal nemen. De structurele noodzaak voor het slopen of toevoegen van woningen zal onderbouwd moeten worden door de gemeente."
- "Het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid vraagt om meer dan de aanpak van de woningvoorraad. De woonomgeving moet ook aangepakt worden. Op dit vlak kunnen ingrepen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn die aansluiten op het herstructureringsproject dat gericht is op het verbeteren van de woningvoorraad."
- "Het profijt van fysieke ingrepen die in de woonomgeving worden gedaan slaat in het hele gebied neer."
- "Ook het realiseren van collectieve maatschappelijke voorzieningen valt onder het verbeteren van de woonomgeving. Maatschappelijke voorzieningen kunnen bijdragen aan een **betere sociale cohesie** in een gebied. De voorzieningen moeten een buurt- of wijkgericht karakter hebben en er moet sprake zijn van een substantieel en causaal verband met de leefbaarheid. Ingrepen waaraan gedacht kan worden zijn het realiseren van een buurthuis, bibliotheek of huisartsenpost."

<sup>1</sup> sociale cohesie in een buurt/wijk wordt verder versterkt door minder tijdelijke huurcontracten toe te staan in een buurt/wijk; zie ook pagina 24, de wetsbehandeling "wet vaste huur" (kst.36195) en internetconsultatie "Lokaal verbod op generieke tijdelijke verhuur"<sup>[6]</sup> Ook iets dat bijdraagt aan de leefbaarheid en veiligheid in een buurt/wijk.

### -2.2.4-

- "bevat een set aan activiteiten zoals woningverbetering, vervangende nieuwbouw, transformatie en inponing en eventueel ingrepen in de openbare ruimte en de realisatie van collectieve maatschappelijke voorzieningen."
- "De primaire activiteiten van de regeling zijn woningverbetering, transformatie, vervangende nieuwbouw en inponing. Daarnaast kan er sprake zijn van secundaire activiteiten te weten ingrepen in de openbare ruimte en het realiseren van maatschappelijke voorzieningen."
- "Onder woningverbetering valt ook de verbetering van de onderhoudsstaat, het levensloopgeschikt maken en/of de energieprestatie verhogen van de woning. In het laatste geval moet het gaan om isolatie- en ventilatiemaatregelen die ervoor zorgen dat met een of meer maatregelen stappen richting de isolatiestandaard worden gezet"
- "Andere installaties dan de genoemde ventilatiemaatregelen (warmtepompen, zonneboilers, zonnepanelen e.d.) komen niet in aanmerking voor een bijdrage."
- "Verduurzaming dient zicht te richten op woningen die een label D of lager hebben of een woning met een vergelijkbare energetisch staat."
- "Met de activiteit 'transformatie van gebouwen naar woningen' wordt bedoeld op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad door het herbestemmen van een gebruiksfunctie 17 van een (onderdeel van een) gebouw naar een woonfunctie"
- "Het moet gaan om transformatie van kleinschalige panden (niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup>). Concreet gaat het bijvoorbeeld om aanpassing van leegstaande winkel- of kantoorruimte naar woningen. De middelen uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen ingezet worden voor de fysieke ingrepen die nodig zijn om de gebouwfunctie te wijzigen naar een woonfunctie en om daarbij te verduurzamen. Als een deel van het gebouw na transformatie een niet-wonen functie behoudt, dan komt dat deel niet in aanmerking voor een Rijksbijdrage."
- "-verwervingskosten: dit betreft de kosten voor de aankoop en levering van de woningen door een derde partij die de woningen zal herstructureren.  
-advieskosten: dit betreft de kosten voor expertise om tot een plan te komen voor het inponen en de kosten voor advies tijdens het proces van inponen (bijvoorbeeld juridisch advies).  
-participatiekosten: dit betreft de kosten voor de campagne om eigenaren te bewegen tot het verkopen van de woning aan een derde partij die de woningen zal herstructureren.  
-compensatie van verhuiskosten: dit betreft de tegemoetkoming aan bewoners van woningen om een andere woning te betrekken, om zodoende herstructurering mogelijk te kunnen maken."

<sup>6</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/verhuurderschap/b1>

"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."

- "De aanpak van de openbare ruimte moet onderdeel zijn van een integrale visie om de leefbaarheid en veiligheid in het projectgebied te versterken. Bijdrage voor verbetering van de openbare ruimte mag maximaal 10% zijn van de aangevraagde uitkering."
- "Aangezien herstructureringsactiviteiten ingrijpend kunnen zijn, is het van belang dat een aanvraag ten minste een aanpak bevat hoe bewoners, woningcorporaties en andere belanghebbenden in een projectgebied worden betrokken bij de uitvoering. Bij voorkeur kan de gemeente bij de aanvraag al aantonen dat sprake is van bestaande bewonersparticipatietrajecten en dat het project in nauwe samenspraak met een woningcorporatie of andere betrokkenen is opgesteld."
- "De aanpak die nodig is om de veerkracht in de kwetsbare wijken te vergroten is veelomvattend"
- "Mogelijk zijn ook flankerende beleidsmatige ingrepen nodig, zoals de toewijzing van woningen en het aanpakken van malafide verhuurders en excessen), en moet er aandacht zijn voor de sociale kant van leefbaarheid."
- 2.4- "Het doel van de landelijke technische briefings en gesprekken is om alle gemeenten te begeleiden in het vergroten van de kwaliteit van de aanvraag."
- 2.5- "Voordat aanvragen worden doorgeleid naar de onafhankelijke commissie, vindt een ambtelijke toets plaats op de onderbouwing van de aanvraag. Complete aanvragen worden doorgeleid naar de onafhankelijke toetsingscommissie die door de minister is ingesteld."
- 2.6- "Na de toekenning van de Rijksbijdrage blijft sprake van een nauwe betrokkenheid tussen de gemeente en het ministerie bij de realisatie van het herstructureringsproject. Met gemeenten worden daarvoor afspraken gemaakt rondom monitoring van mijlpalen in projecten, zodat er zicht is op eventuele vertraging en hier tijdig op geïntervenieerd kan worden."
- "Indien uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed, dan kan de minister (dat deel van) de toegekende specifieke uitkering terugvorderen."
- 4- "het [is] van belang dat de gemeenten bij de besteding alert zijn op de - Europese - regels inzake staatssteun."
- "Daarbij is voor de gemeente het volgende van belang: het Volkshuisvestingsfonds richt zich primair op de particuliere woningvoorraad."
- "Indien de specifieke uitkering wordt gebruikt om inponding door woningcorporaties te subsidiëren en hen daardoor in staat te stellen de woning te verwerven tegen een niet-marktconforme prijs zal er ook al snel sprake zijn van staatssteun."
- 5- "dan kan het college daartegen in bezwaar gaan en vervolgens beroep bij de bestuursrechter instellen op grond van de Awb. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat volgens deze regeling alleen gemeenten in aanmerking komen voor het ontvangen van een specifieke uitkering voor hun bijdrage aan een project. Dat betekent dat derden, zoals de bij het project betrokken andere partijen, geen rechtstreeks belang hebben bij de beschikking van de minister en dat zij om die reden niet als belanghebbenden tegen die beschikking in bezwaar of beroep kunnen gaan"
- 6- "Burgers spelen geen directe rol binnen de regeling, zij ondervinden baten bij het verbeteren van de woonkwaliteit en leefomgeving in prioritair de kwetsbaarste gebieden. Ook bedrijven spelen geen directe rol binnen de regeling, en ook zij ondervinden baten bij het haalbaar maken van de start van een herstructureringsproject."
- "De bijdrage kan door gemeenten bijvoorbeeld ingezet worden om woningcorporaties te steunen voor het inponden van particuliere woningen, het subsidiëren van bewoners om zelf de eigen woning te verbeteren en/of voor activiteiten in de openbare ruimte."

Suggesties; in enigszins willekeurig volgorde:

1<sup>ste</sup> suggestie

Bij het participeren *over-huurders-zonder-huurders* of *tegen-huurders-over-huurders*, maar *met-huurders-over-huurders*; zie o.a. 1<sup>ste</sup> t/m 3<sup>e</sup> voetnoten.

Uiteraard geldt dit ook voor bewoners. De bewonersparticipatie moet gemaximaliseerd worden. Vaak is het tekort schieten aan bewonersparticipaties bij allerlei andere ontwikkelingen een grote tekortkomingen. Aan excuses hebben deze bewoners niets. Vergeet niet dat eventuele ontwikkelingen hun leef- en woongenot en hun gevoel van veiligheid wel kunnen aantasten. Iets dat vaak minder speelt bij de andere partijen, die aan tafel zitten. In de toelichting valt duidelijk te lezen: "**herstructureringsactiviteiten ingrijpend kunnen zijn, is het van belang dat een aanvraag ten minste een aanpak bevat hoe bewoners, woningcorporaties en andere belanghebbenden in een projectgebied worden betrokken bij de uitvoering**" (zie ook 1<sup>ste</sup> voetnoot).

Zeer negatieve ervaringen bij totstandkoming *prestatieafspraken*. Veel *over-huurders-zonder-huurders*. Huurders worden nimmer geraadpleegd, terwijl het juist om hun inbreng gaat om die in de *prestatieafspraken* vast te leggen. De *prestatieafspraken* is vaak de enige mogelijkheid voor huurders om 'verkeerd' beleid van de verhuurder bij te stellen. Zowel Colleges als corporaties hebben ieder hun eigen zorgplicht richting de huurders; huurders moet optimaal mee kunnen doen aan de totstandkoming van *prestatieafspraken*. Dit past goed in de bedoelingen van de nieuwe wet *Wet goed verhuurderschap*.

2<sup>e</sup> suggestie

Laat de buurt/wijk ook meepraten over de gemeenschappelijke voorzieningen w.o. bibliotheek en de invulling van de openbare ruimte.

3<sup>e</sup> suggestie

Vervang gezinswoningen niet door eenpersoonswoningen. Wijk moet niet alleen verschillen qua soorten woningen, maar ook qua levensvormen (eenpersoon, gezin met/zonder kinderen, etc.). Voor iedereen moet er een plekje in de buurt/wijk zijn. Het is gewoon positief meer gemengde wijken. Voorkom segregatie. Een buurt/wijk moet voor iedereen zijn.

Verder mogen allerlei kwaliteitsverbeteringen aan de woningen niet automatisch leiden tot het onbereikbaar (lees: onbetaalbaar) worden van die woning.

4<sup>e</sup> suggestie

Voorlichting richting buurt/wijk/stadsdeel. Bewoners die het (kunnen) gaan raken wordt vaak eerst in een laat stadium erbij betrokken. Bewoners beginnen dan al met een kennis achterstand. Bewoners weten niet hoe zij zich beter kunnen (laten) informeren.

5<sup>e</sup> suggestie

Raadsbesluiten rond verdeling *regulier*, *middenhuur* en *vrije sector* zoveel als mogelijk blijven nastreven. Zeker zolang de wachtlijsten voor woningzoekenden niet korter maar eerder langer worden. Woningzoekenden zijn gewoon op zoek naar een betaalbare woning in een leuke, leefbare en veilige buurt/wijk. Extreme huurprijzen zijn door de gemiddelde burger niet op te brengen. Het moet gaan om realistische en niet-onhoudbare huurprijzen.

## 6<sup>e</sup> suggestie

Bij het toewijzen van de schaarse woningen houdt ieder zich bijvoorbeeld aan de *huisvestingsverordening*; de voetnoten maken duidelijker dat dit uitsluitend via deze verordening 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>[7]</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 *huisvestingsverordeningen* bepaald wordt hoe reguliere Daeb-woningen moeten worden aangeboden en worden toegewezen en onder welke omstandigheden urgentie/voorrang mag worden verleend.

## 7 **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."

Gelukkig nemen veel gemeenten in hun *huisvestingsverordeningen* een hardheidsclausule<sup>[8]</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. De hardheidsclausule is het ultieme vangnet van enige urgentieregeling<sup>[9]</sup>.

#### 7<sup>e</sup> suggestie

Tast de leefbaarheid en veiligheid in een buurt/wijk niet onnodig aan. Tijdelijke contracten dragen hier niet aan bij. Laat het vaste huurcontract weer de norm zijn. Gemeenten moeten beseffen, dat zij bij het afgeven van vergunningen het vast contract expliciet kunnen afdwingen. In werkelijkheid hoeft dit niet, als de aanvrager van de vergunning niet expliciet aangeeft 'ik gaat bij dit project tijdelijke contracten inzetten'; anders gezegd: bij afwezigheid van zo'n verzoek labelt deze aanvrager zijn woningen met een vast contract.

*Hoe groot is de impact van woononzekerheid; leven met tijdelijke contracten?*

Mevrouw dr. C.J. Huisman<sup>[10]</sup> was in haar dissertatie "*Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands*" al heel duidelijk, maar recent was zij hierin nog

#### 8 **Artikel 6. Hardheidsclausule**

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

#### 9 **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.

#### 10 **Zie dissertatie van dr. Carla Huisman; pagina 27 t/m 31:**

*"Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands"*

↓ ([google translate](#))

#### **Steeds meer onzekerheid voor huurders, en het ergste moet nog komen**

De positie van huurders in Nederland is de afgelopen jaren steeds onzekerder geworden en het ergste moet nog komen. Dat concludeert Carla Huisman in haar proefschrift. Zij voorziet een verdere, stille verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten, waardoor huren een onaantrekkelijk alternatief wordt, maar tegelijkertijd de enige optie is voor diegenen die niet de mogelijkheid hebben om te ontsnappen naar een koopwoning. Huisman hoopt dat haar conclusies het belang en de urgentie van bestaanszekerheid in de woonsituatie op de kaart zetten en dat ze ons helpen de impact van onzeker huren op het leven van mensen te begrijpen.

Huren in Nederland wordt in belangrijke mate meer precair (onzeker), stelt Huisman vast. De opeenvolgende invoering van telkens nieuwe tijdelijke contractvormen gaan zeer snel, evenals de aanhoudende stijgende huurverhogingen en de stijgingen van de aanvangshuren. Regels voor de huurbescherming, huurplafonds en onderhoud zijn in theorie nog steeds sterk, maar in de praktijk komt kennis van de regelgeving vrijwel niet voor en **de handhaving is zo zwak dat de regels grotendeels betekenisloos zijn geworden.**

Sinds 2013 is een expliciet ideologisch vertoog aanwezig, waarin tijdelijke huurcontracten worden verdedigd als aanjager van structurele hervorming van de huizenmarkt, concludeert Huisman. Zij toont aan dat de meerderheid van de jonge volwassenen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft, in plaats van een permanent contract of eigenwoningbezit.



duidelijker; "Nu is zij nog stilliger in haar negatieve oordeel 'De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. **De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeslagen in het nadeel van de huurders**" (bron: De Volkskrant, 28 augustus 2021); zie pagina's 27 t/m 31.

Eerst is dit mogelijk als o.a. tijdelijke contracten ZONDER voorwaarden de norm zijn geworden en dat tijdelijke contracten in deze vorm op geen enkele manier hebben bijgedragen aan het oplossen van de enorme woningnood; momenteel loopt de discussies over het wetsinitiatief *Wet vaste huur* van de Kamerleden Nijboer (PvdA) en Grinwis (CU); kamerstukken 36195.

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.

#### 8<sup>e</sup> suggestie

Een goede definitie van 'het belang van de volkshuisvesting' ontbreekt. In dit kader gebeurt toch alles. In ieder geval kon de *Autoriteit woningcorporaties* het aan de rechter niet uitleggen, toen deze hierna vroeg bij de verkoop van zo'n 22 reguliere woningen.

#### 9<sup>e</sup> suggestie

Er wordt gesproken over een beperkte investeringskracht van gemeenten. Wanneer dit aan de orde is, hangt dit voor een deel van de gemaakte keuzes in gemeenteraden af. Normaliter zet je tering naar de nering en zadel je de burgers met alsmaar stijgende kosten op. Bepaalde keuzes plaats je in moeilijke tijden gewoon in de ijskast.

---

Huisman legt vast hoe in de afgelopen decennia het veelvuldig gebruik van tijdelijke huurcontracten als instrument voor het oplossen van verschillende problemen op de woningmarkt leidde tot steeds meer uitzonderingen op de norm van het vaste huurcontract. In 2016 volgde een stroomversnelling, toen het tijdelijke huurcontract voor twee jaar werd ingevoerd, zonder dat daar beperkende voorwaarden aan verbonden zijn.

Alhoewel de Nederlandse huurbescherming in theorie nog vrij sterk zou moeten zijn, wordt deze op zeer grote schaal niet nageleefd, concludeert Huisman. Veel huurders en verhuurders zijn in het geheel niet op de hoogte van de regels. Tegelijkertijd wordt het idee dat huurders in Nederland uitstekend of misschien zelfs te veel beschermd worden in stand gehouden. Deze paradoxale situatie leidt ertoe dat huurders zelf verantwoordelijk worden gehouden voor het veilig stellen van hun huurrechten, wat in de praktijk zeer moeilijk tot onmogelijk blijkt te zijn. Dit draagt sterk bij aan het onzekerder worden van het huren en bedreigt de bestaanszekerheid van huurders.

De afgelopen decennia keert de publieke opinie zich steeds meer tegen huren, concludeert Huisman. Door het stimuleren van eigenwoningbezit en het benadrukken dat 'woningcorporaties zich weer zouden moeten gaan toeleggen op hun kerntaak' wordt huren in toenemende mate gezien als iets waar je maar kort mee te maken zou moeten hebben, bijvoorbeeld als een stap in de richting van een koophuis. Alleen mensen die arm zijn, of op een andere manier tot een 'probleemgroep' behoren zouden nog langdurig moeten huren. Een sociale huurwoning verwordt zo tot een soort uitkering.

Meer onderzoek naar het onzekerder worden van huren in Nederland is dringend nodig, stelt Huisman, zowel op wetenschappelijk gebied als op beleidsniveau. De verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur volgen elkaar in zo'n rap tempo op, dat het onmogelijk is dat de wetswijzigingen te baseren op enige grondige evaluatie. De kracht van de Nederlandse huursector was tot voor kort dat deze bijna evenveel bestaanszekerheid bood als de koopmarkt. De afgelopen jaren wordt deze kracht echter snel afgebroken- en het zal niet makkelijk zijn om dit weer terug te draaien wanneer het eenmaal te laat is. Het terugdraaien van de recente verruiming, zeker de invoering van het generieke tijdelijke huurcontract van twee jaar, zou volgens Huisman een stap in de goede richting zijn.

Proefschrift: [https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure\(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8\).html](https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8).html)

Tot zover. 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.

Verder de complimenten aan *onze Minister* die doortastend aan het werk is en die echt iets wil doen om de wooncrisis te verkleinen. Dit door naar de burgers te luisteren. Dit te doen in het belang van de burgers. Dit door te komen met betaalbare woningen die door velen kunnen worden gekocht en door velen kunnen worden gehuurd tegen acceptabele, eerlijke, redelijke en houdbare koop- en huurprijzen; zie hiertoe het eerdergenoemde wetsvoorstel *Wet betaalbare huur*.

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

Bijlagen:

- 12- 20230504 internetconsultatie “Volkshuisvestingsfonds 2023”
- 13- 2019 woonbond - handreiking voor communicatie in de prestatieafsprakencyclus (het gespreksschema)
- 14- 2021-2022 overzicht van de verschillende Woningnet-regio's in Nederland
- 15- 20210525-20230330 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), 14,25% (2023) → **18,42% (2020-2023) afkomstig lijst**
- 16- 20220705 Gemeente Utrecht (SV 2022-40): Beantwoording over “Functioneren woonruimteverdeelsysteem”
- 24- 20121022 dr.C.J.Huisman “Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands”
- 25- 20210828 VK “Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijn bij tijdelijke huurwoningen”
- 27- ↳ 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 doorgeschoten 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”

)

## Volkshuisvestingsfonds 2023

### In het kort

De meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting heeft tot doel om, als onderdeel van een integrale aanpak, de leefbaarheid te verbeteren en de veiligheid te bevorderen in kwetsbare gebieden, primair door woningen te herstructureren, in het bijzonder de particuliere woningvoorraad en secundair door inrichting van de omringende openbare ruimte en realisatie van maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid van betreffende woningen.

Startdatum consultatie	06-04-2023
Einddatum consultatie	04-05-2023
Status	Actief
Type consultatie	Ministeriële regeling
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Onderwerpen	<a href="#">Bouwen en verbouwen</a>

### Voor wie belangrijk

Het uiteindelijke resultaat van de regeling is de verbetering van de leefbaarheid en de veiligheid in kwetsbare gebieden en dat is vooral van belang voor de bewoners aldaar.

### Wat verandert deze Wet?

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

### Relevante documenten

- meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting 371 kB
- Beantwoording IAK-vragen 88 kB

### Ondersteunende documenten

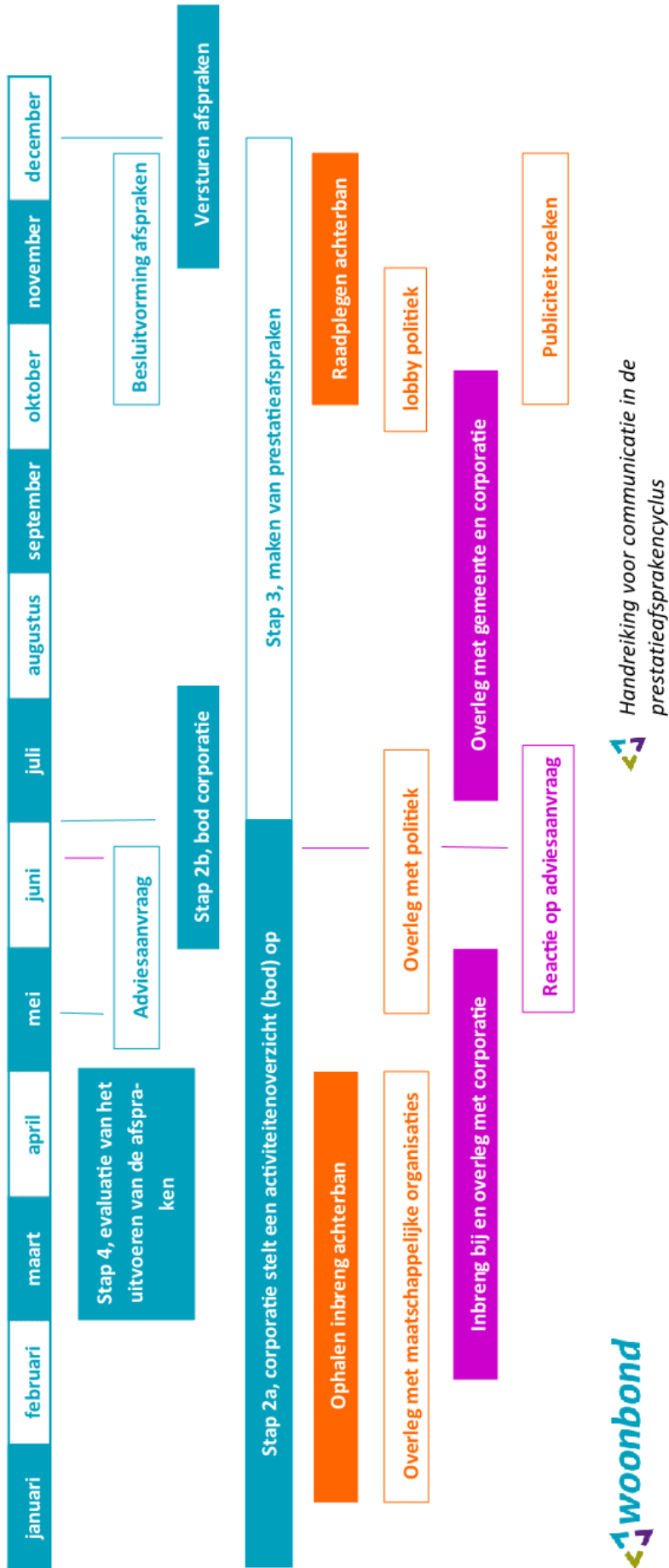
De volgende documenten geven extra informatie over dit wetsvoorstel. U kunt niet op deze documenten reageren.

- Te wijzigen regeling Besluit toegelaten instellingen 2015  
Externe link: [Bron: wetten.overheid.nl](#)

### Publicaties reacties

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

Reacties op deze consultatie 13 openbaar



## 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.

2020-2022	bemiddeling	voorrang	looting	lijst	totaal	%
	4.617	5.974	1.114	2.643	14.348	18.42%
20230330	70	15	3	2	90	2.22%
202302	101	129	5	58	293	19.80%
202301	134	211	18	95	458	20.74%
202212	150	137	14	161	462	34.85%
202211	189	213	11	97	510	19.02%
202210	141	254	17	88	500	17.60%
202209	185	224	20	98	527	18.60%
202208	168	219	5	65	457	14.22%
202207	191	214	12	115	532	21.62%
202206	156	201	21	73	451	16.19%
202205	173	179	13	75	440	17.05%
202204	131	192	21	77	421	18.29%
202203	174	186	25	86	472	18.22%
202202	114	29	5	3	151	1.99%
202201	84	120	29	50	283	17.67%
202112	123	33	3	19	178	10.67%
202111	132	146	30	82	390	21.03%
202110	105	198	31	88	422	20.85%
202109	109	191	45	99	444	22.30%
202108	107	182	35	65	389	16.71%
202107	106	143	49	129	427	30.21%
202106	121	187	48	135	491	27.49%
202105	102	178	52	91	423	21.51%
202104	137	72	48	18	275	6.55%
202103	172	225	59	63	519	12.14%
202102	92	205	53	59	409	14.43%
202101	72	215	44	75	406	18.47%
202012	321	184	52	76	633	12.01%
202011	180	206	66	62	514	12.06%
202010	118	217	61	71	467	15.20%
202009	100	159	43	77	379	20.32%
202008	71	173	51	80	375	21.33%
202007	90	242	70	95	497	19.11%
202006	159	243	44	99	545	18.17%
20200523	39	52	10	17	118	14.41%

totaal-lijst	lijst	%
11.705	2.643	18.42%
88	2	2.22%
235	58	19.80%
363	95	20.74%
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%
344	77	18.29%
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%

% lijst

14.25%

17.94%

18.53%

16.89%

Woonplaats	Wijk	Adres	Huur	Woning	Doelgroep	Publicatiedatum	Aantal reacties	Verantwoording
Utrecht	Wijk 04 Noord	De Bleeckstr.	720.42	Galerijflat - 1	Starter	43979	80	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (13-02-2017)
Nieuwegein	Batau Zuid	Landauerdri	532.38	Maisonnette	Gezin	44333	1	De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling
Isselstein	Wijk 00 Isselst	Praagsingel	619.01	Galerijflat - 1	Senioren	43980	55	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)
Nieuwegein	Wijk 02 Zuilen	Fagotlaan 3	618.34	Maisonnette	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 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 verlost 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
Bezettingnorm	45	11
Doorschuiфregeling	7	21
Voorrang op basis van leeftijd	40	9
Inschrijfduur	398	591
Indicatie fysieke beperking	4	18
Indicatie Verzorgd Wonen	8	3
Beroepsvoorrang	2	17
Voorrang lage inkomens	195	314
<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 verhuur via het aanbodmodel wordt weergegeven op welke positie de uiteindelijke huurder stond.*

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

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

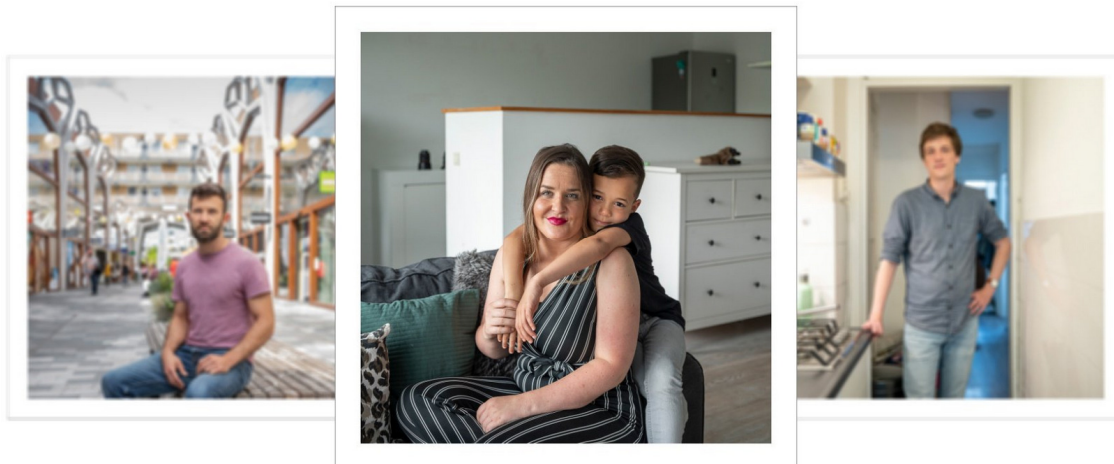
'Ik heb met mijn ouders het contract bekeken en we zagen wel dat dit niet mag', vertelt een 23-jarige Zwollenaar die samen met zijn vriendin het tijdelijk huurcontract het eerste jaar niet mocht opzeggen. Maar de woning was mooi en er is nauwelijks iets te krijgen, dus hebben we het toch maar gedaan.' 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 betalers 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 verhuishuis 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/>