

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	T.S. de Jonge en M.H.P. Leenders	Datum	17 januari 2023
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	10837868
E-mail	tessa.de.jonge@utrecht.nl	Onderwerp	Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen, Asiel en Integratie, Ruimtelijke ontwikkeling, Vastgoed, Jeugd en Jeugdzorg

Geachte leden van de raad,

De woningmarkt in Utrecht staat onder druk. Voor een sociale huurwoning is de gemiddelde wachttijd meer dan 10 jaar. Er kan dus met recht gesproken worden over een wooncrisis. Binnen deze algemene wooncrisis speelt zich een andere crisis af. In 2023 verwachten we een groot tekort aan woonruimte voor Utrechters in een kwetsbare positie. Het gaat bijvoorbeeld over jongeren die hun jeugd hebben doorgebracht in pleeggezinnen en jeugdzorginstellingen en het nu zelf moeten regelen, maar ook over nieuwkomers in Utrecht die een verblijfsvergunning hebben gekregen (statushouders), mensen die noodgedwongen in de maatschappelijke opvang hebben moeten verblijven en mensen die na een moeilijke periode in hun leven weer klaar zijn om zelfstandig te wonen. Een deel van deze mensen dreigt door het gebrek aan huisvestingsmogelijkheden in 2023 tussen de wal en het schip te vallen.

Als gemeente hebben we de verantwoordelijkheid om ook voor deze kwetsbare Utrechters te zorgen voor een plek om te wonen. Wonen is voor iedereen een grondrecht. Ondanks alle inspanningen van de gemeente, woningcorporaties en andere partnerorganisaties bleek de woningbehoefte van deze groepen de afgelopen jaren groter dan het aanbod. In 2020 en 2021 zijn jaarlijks bijna 700 kwetsbare Utrechters gehuisvest. Daarmee ging 28% van de vrijkomende sociale huurwoningen naar deze groep. Desondanks kon de gemeente de afgelopen jaren niet voldoen aan haar wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders en liep de wachtlijst bij zorginstellingen op door gebrek aan uitstroom. Voor 2023 voorzien we een sterk toenemend tekort omdat de vraag naar huisvesting groeit, terwijl het aanbod daalt, onder meer door achterblijvende nieuwbouwproductie. De geprognostiseerde huisvestingsbehoefte voor kwetsbare Utrechters bedraagt ongeveer 1600 woningen in 2023, waar het aanbod voor deze groep naar verwachting 1100 woningen is. Zo verwachten we met de huidige werkwijze, zelfs met de grote inzet op tijdelijke woningen meegerekend, een tekort van 500 woningen voor kwetsbare Utrechters in 2023. De nood is hoog: het niet huisvesten van deze mensen brengt

Datum 17 januari 2023
Ons kenmerk 10837868

aanzienlijke maatschappelijke en financiële gevolgen met zich mee en maakt de urgentie om hierop bij te sturen groot.

Om het tekort van 500 woonplekken in 2023 aan te pakken zijn extra, onconventionele maatregelen nodig. Dit betekent ook lastige keuzes maken, iets waar we graag met de raad over in gesprek gaan. In het laatste deel van deze brief staan we stil bij enkele van deze mogelijke maatregelen. Leidend principe voor deze maatregelen is wel dat deze óók effect moeten hebben voor alle andere woningzoekenden.

Urgentie en context

In deze brief nemen we u verder mee in de huidige urgentie en de context waarin deze zich afspeelt, schetsen we de consequenties van niets doen en bieden we inzicht in de mogelijke interventies en wat hiervoor nodig is. Belangrijk hierbij is dat dit vraagstuk zich afspeelt binnen meerdere beleidsvelden: Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, Wonen en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed, Jeugd en Jeugdzorg, en Asiel en Integratie. Daarom willen we raadsleden op deze beleidsvelden op korte termijn uitnodigen voor een technische sessie om dit vraagstuk verder toe te lichten.

Context

De trend van urgente woningschaarste voor alle woningzoekenden, en in het bijzonder voor woningzoekenden die aangewezen zijn op sociale huur, waaronder kwetsbare Utrechters, zet de komende jaren door. We zien bijvoorbeeld dat door het hele land, en met name in de andere grote gemeenten, een vergelijkbare urgentie wordt ervaren. Dit vraagstuk wordt de komende jaren scherper als gevolg van landelijke problemen als krapte op de arbeidsmarkt, stijgende materiaalkosten, conjunctuur e.d.. Daarbij zien we dat er een toenemende vraag is naar maatschappelijke opvang en hebben gemeenten komend jaar een hogere taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Bovendien zien we dat de opvang van Oekraïners in toenemende mate een duurzame vorm aanneemt, waarmee deze deels een beroep doet op dezelfde ruimte als de zelfstandige huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

Daarbij is vanuit de hervormingsagenda Jeugd als de (door)decentralisatie Beschermd Wonen de ingezette koers om jongvolwassenen en volwassenen in een psychisch kwetsbare positie zo thuis mogelijk te huisvesten. Deze beweging vraagt – naast een inzet op regionaal georganiseerde kleinschalige vormen van opvang – om duurzame, stabiele en betaalbare woonplekken om mensen een thuis te bieden. Waar nodig met inzet van ambulante hulp en begeleiding. De uitdaging in Utrecht-stad en regiogemeenten is groot om aan de in- en uitstroombehoefte vanuit mensen met een indicatie voor beschermd wonen te voldoen. Het lukt niet goed genoeg om het in contingentafspraken vastgelegde aantal woningen in het plan van aanpak huisvesting bijzondere doelgroepen uit 2019 (link toe te voegen) vrij te spelen. Dit vergroot de druk op de betaalbare sociale voorraad, ook volgend jaar en naar verwachting de jaren daarna.

Omvang van het vraagstuk

De geprognosticeerde huisvestingsbehoefte van kwetsbare doelgroepen voor 2023 betreft ruim 1600 woningen en is daarmee ruim anderhalf keer groter dan een eerdere jaarlijkse prognose, zoals in 2021 opgesteld voor de Taskforce Versneld tijdelijke woonruimte toevoegen¹. De toegenomen

¹ In de bijlage bij deze brief vindt u een uitgebreide toelichting op hoe vraag en aanbod (en daarmee het tekort) zijn opgebouwd.

prognose heeft twee oorzaken. Allereerst is de taakstelling voor het huisvesten van statushouders fors toegenomen. Deze komt voor de eerste helft 2023 op 433 statushouders, waar dit in 2022 nog 479 statushouders in totaal was, en in 2020 239 statushouders in totaal was. Daarnaast is een aantal cijfers nu (beter) inzichtelijk: we kunnen nu een betere inschatting maken van hoeveel woonplekken er nodig zijn voor ex-gedetineerden, de uitstroom Onder de Pannen/Kamers met Aandacht en voor mensen die uitstromen na een tijdelijk huurcontract (bijv. na project Goeie Buur). Ook heeft het onderzoek van [Companen](#) uit 2021 aangetoond dat de behoefte aan woonplekken voor jongvolwassenen in een kwetsbare positie significant groter is dan eerder aangenomen (zie [raadsbrief Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte Utrecht](#)).

Tegenover deze toegenomen vraag staat een aanbod dat niet toereikend is. Grootste zorg hierbij is de afnemende woningbouwproductie in 2023. Als gevolg hiervan zullen naar verwachting corporaties ca. 480 sociale huurwoningen opleveren, waar de prognose start bouw in 2023 eerder nog 1080 sociale huurwoningen was. Naast de nieuwbouw zal ook in de bestaande voorraad het aanbod afnemen. Woningcorporaties geven aan dat het aantal huuropzeggingen terugloopt. Hier tegenover staat dat initiatiefnemers van tijdelijk wonen project in 2023 naar verwachting drie tijdelijk wonen-projecten opleveren met in totaal circa 1000 sociale huurwoningen. Daarmee verwachten we dat er in totaal voor alle woningzoekenden die aangewezen zijn op sociale huurwoningen, zoals starters, ongeveer 3600 woningen beschikbaar komen. Dit betekent dat zo'n 1100 wooneenheden beschikbaar zullen komen voor kwetsbare Utrechtse. Zodoende leidt confrontatie van vraag en aanbod tot een tekort van ruim 500 wooneenheden voor deze doelgroepen in 2023.

Ook het soort woning dat beschikbaar komt speelt een belangrijke rol. Kwetsbare Utrechtse zijn vaak aangewezen op kleine, betaalbare woningen. Zij zijn vaak alleenstaand en komen daarmee volgens de Huisvestingsverordening alleen in aanmerking voor woningen kleiner dan 60 vierkante meter. De Utrechtse woningvoorraad kent betrekkelijk veel grotere woningen: slechts 22% van de voorraad valt in de categorie onder de 60 vierkante meter. Kwetsbare Utrechtse zijn echter niet als enige aangewezen op dit type woning. Ruim 80% van de reguliere actief woningzoekenden (die in 2022 hebben gereageerd op een woning) bestaat uit een 1 of 2 persoonshuishouden.

Over wie gaat het?

De prognose van de woningbehoefte van de verschillende kwetsbare en bijzondere doelgroepen staat toegelicht in de bijlage. Hier willen we kort stilstaan bij de diverse achtergrond en situatie van kwetsbare Utrechtse. Voor al deze mensen geldt bovenal dat zij zich in een kwetsbare positie bevinden. Zelfstandige huisvesting is een randvoorwaarde is voor hun bestaanszekerheid. Het gebrek hieraan zorgt vaak voor een verslechtering van hun situatie, met alle gevolgen van dien voor deze mensen zelf en de betrokken instanties.

Daarnaast is de groep Utrechtse in een kwetsbare positie zeer divers. Ter illustratie hiervan staan we kort stil bij de drie grootste groepen: uitstroom MO/BW, statushouders en kwetsbare jongvolwassenen. Om met de groep uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen te beginnen: dit varieert van economisch daklozen tot moeders met kinderen uit de vrouwenopvang tot personen met een verleden met verslavingsproblematiek die na een periode begeleid wonen nu klaar zijn om zelfstandig te wonen. Alle uitstromers hebben gemeenschappelijk dat zij klaar zijn voor zelfstandig wonen en dat zorg, wanneer nodig, ambulant wordt geboden.

De groep statushouders bestaat voor het overgrote deel uit mensen tussen de 23 en 55 jaar, waarvan vervolgens bijna de helft alleenstaand of alleengaand (wachtend op gezinshereniging) is. Daarbij is de groep onder de 23 jaar 10% van het totaal.

Van de groep kwetsbare jongvolwassenen heeft onderzoeksbureau Companen in 2021 in kaart gebracht hoe groot deze groep is en waar ze 'vandaan komen'. Belangrijk om te benadrukken is dat de overlap met uitstroom MO/BW en statushouders al uit de totale vraag is gehaald. Wat overblijft zijn bijna 300 jongeren op jaarbasis die uit dak- of thuisloosheid komen of uit jeugdhulp met verblijf. Van de eerste groep heeft het overgrote deel geen vast adres: denk hierbij aan jongeren die op straat zijn gezet door hun ouders/verzorgers omdat het thuis niet meer ging en die bankhoppen of in de crisisopvang voor jongeren zitten. Jongeren die uitstromen uit jeugdhulp met verblijf hebben in de regel een lastige jeugd achter de rug, met verschillende plekken in instellingen of bij (crisis)pleeggezinnen.

Consequenties van niets doen

Als we niks extra's doen, betekent dit heel concreet dat we in 2023 in ieder geval 500 woonplekken tekort hebben op een geprognoseerde huisvestingsbehoefte van ongeveer 1600 mensen met een kwetsbare achtergrond die zelfstandig kunnen en mogen gaan wonen. De gevolgen hiervan zijn erg groot en op verschillende vlakken zichtbaar.

1. Bovenal zijn de gevolgen voor Utrechters in een kwetsbare positie zelf groot: onveilige situaties, verergering van problematiek en daadwerkelijk op straat slapen. Deze gevolgen zijn nu al zichtbaar: er zijn jongeren die op de bank slapen bij vrienden of kennissen (soms in onveilige situaties), de opvang heeft onlangs een recordaantal gasten opgevangen en de knellende situaties in overvolle AZC's zijn ons allen goed bekend.
2. Daarnaast zijn de financiële gevolgen van gebrek aan huisvesting voor deze mensen op het vlak van MO/BW en Jeugdhulp enorm. Al deze kosten landen vrijwel direct op de gemeentelijke begroting en zodoende leidt het niet kunnen doorstromen naar zelfstandige huisvesting tot forse kosten.
3. Het gebrek aan zelfstandige huisvesting zorgt voor een knel in de hele keten: er is zo geen doorstroom mogelijk bij MO/BW, jeugdhulp en asiel.
4. Kunnen we niet voldoen aan de wettelijke taakstelling van de huisvesting van statushouders, dan heeft dit ook financiële consequenties: aan de Rijksmiddelen voor flexwoningen (12 miljoen euro in 2023) hangt de voorwaarde dat aan de taakstelling wordt voldaan.
5. Ten gevolge van bovenstaande staat het streven van Utrecht om een stad voor iedereen te zijn en hierbij ongelijk te investeren voor gelijke kansen voor onze kwetsbare inwoners zwaar onder druk.

Verkenning mogelijke interventies

De woningcrisis raakt veel Utrechters en zeker de woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Utrecht wil een stad zijn voor iedereen en ook vanwege onze verantwoordelijkheid om voor onze meest kwetsbare inwoners een minimale vorm van bestaanszekerheid te realiseren, zullen we op zoek moeten naar alle mogelijke oplossingsrichtingen. Momenteel verkennen we wat hierin concreet de mogelijkheden zijn.

Zo verkennen we de mogelijkheden om het aandeel nieuwbouw te vergroten. Dit doen we door sociale nieuwbouw - waar mogelijk te versnellen of voorrang te geven - en benutten we de mogelijkheden voor tijdelijk wonen optimaal. Ook de brede inzet van ons eigen vastgoed en het verkennen van het actief aankopen van vastgoed en grond maken onderdeel uit van deze verkenning. Naast de mogelijkheden van nieuwbouw verkennen we alle knoppen waar we aan kunnen draaien om ook de bestaande woningvoorraad optimaal te kunnen benutten zoals het stimuleren van doorstroming en woningdelen en -splitsen.

Datum 17 januari 2023
Ons kenmerk 10837868

Ook het Rijk erkent dat het zorgen voor voldoende passende betaalbare woningen en het huisvesten van aandachtsgroepen gemeenten voor grote uitdagingen stelt. Het Rijk acht daarbij een evenwichtige verdeling (ook wel 'fair share' genoemd) van de aandachtsgroepen over en binnen gemeenten wenselijk. In het landelijke programma [Een thuis voor iedereen](#) legt het Rijk alle gemeenten op in 2023 een regionaal afgestemde Woonzorgvisie op te stellen waarin een analyse wordt gemaakt van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen. Gemeenten schetsen in de Woonzorgvisie hoe zij streven naar 30% sociale huur binnen de woningvoorraad en het aandeel aandachtsgroepen dat zij zal huisvesten. Middels deze op te stellen Woonzorgvisie zetten wij ook in op de samenwerking met de regio als mogelijkheid om meer huisvestingsmogelijkheden voor kwetsbare Utrechters te creëren.

Aan het einde van het eerste kwartaal van 2023 komen we bij u terug met de eerste uitkomsten van de verkenning naar mogelijke interventies en met een concrete aanpak voor dit vraagstuk. Naast een verkenning naar de mogelijkheden en de impact hiervan, zijn we ook intensief in gesprek met onze partners in de stad (onder andere corporaties en zorg- en ondersteuningspartijen) over de consequenties van de huidige urgentie en de mogelijke interventies, waarbij zij een belangrijke rol hebben. Tenslotte is het goed om te benadrukken dat het vergroten van het sociale woningaanbod alle Utrechtse woningzoekenden ten goede komt. Veel interventies om woningen toe te voegen voor kwetsbare Utrechters resulteren immers ook in meer woningen voor alle woningzoekenden. Huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen doen we namelijk per definitie gemengd. Ook zullen we in de raadsbrief stilstaan bij de balans tussen deze extra inzet en de leefbaarheid in Utrecht. Uitgangspunt hierbij is en blijft dat Utrechters zich fijn en veilig voelen in hun wijk en buurt.

Tot slot

Deze ingewikkelde puzzel is, hoe graag we ook zouden willen, niet op korte termijn en in één klap gelegd en opgelost. Het vraagt een intensieve samenwerking met de partners in de stad. Ook vraagt het aanpakken van dit vraagstuk het maken van lastige keuzes. Hierover gaan we graag met uw raad in gesprek. Deze opgave maakt het noodzakelijk om ook samen met de raad naar onconventionele maatregelen te kijken om het tekort aan woningen aan te pakken. We hebben als gemeente de verantwoordelijkheid om alles op alles te zetten om ook voor onze inwoners, en zeker die in een kwetsbare positie, minimale bestaanszekerheid in de vorm van huisvesting te realiseren, ook als dit ongelijk investeren vraagt. We willen gezamenlijk vol onze schouders onder deze opgave zetten om komend jaar en de jaren daarna zoveel mogelijk Utrechters, inclusief diegene in een kwetsbare positie, aan een passende woning te helpen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,