

Voorstel aan de gemeenteraad

Experiment in kader van Huisvestingsverordening: inschrijfduurverlenging voor doorstroom na tijdelijkheid van aandachtsgroepen

Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Simea Knip
Kenmerk	31940996
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het college op te dragen om conform artikel 71 van de Huisvestingsverordening, een experiment 'inschrijfduurverlenging' uit te werken in de nadere regel Huisvestingsverordening Utrecht, naast de vereisten uit artikel 71, lid 2 met de volgende kaders:
 - a. De regeling geldt voor de huidige bewoners van Place2BU met een vast contract;
 - b. De regeling geldt voor de bewoners van SSH die via het project Goeie Buur zijn ingestroomd;
 - c. De inschrijfduur wordt verlengd tot 11 jaar en geldt voor maximaal één jaar;
 - d. De regeling geldt tot het einde van de looptijd van de huidige Huisvestingsverordening en maximaal tot 1 juli 2027;
 - e. De uitkomsten van het experiment in de vorm van een evaluatie worden gedeeld met de raad.
2. Dit raadsbesluit direct in werking te laten treden op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Vanwege aanhoudende woningschaarste en de extra inzet op het (tijdelijk) huisvesten van kwetsbare en bijzondere doelgroepen zijn er de afgelopen jaren diverse (tijdelijke) initiatieven en woonprojecten opgestart. Momenteel zien we bij twee initiatieven, Place2BU en Goeie Buur, dat de doorstroming naar een volgende woning stukt.

Om “doorstroom na tijdelijkheid” in de woningtoewijzing vorm te geven, wordt in dit raadsvoorstel een aantal uitgangspunten voor een experimentregeling op basis van de Huisvestingsverordening voorgesteld, waarbij een afgebakende groep ‘doorstromers’ tijdelijk inschrijfduurverlenging tot 11 jaar krijgt. Deze experimentregeling beoogt enerzijds het instrument ‘inschrijfduurverlenging’ op beperkte schaal te testen. Anderzijds beoogt de regeling bij aan een oplossing voor een acuut herhuisvestingsprobleem bij twee projecten.

Context

Aanleiding

De aanhoudende woningschaarste treft iedereen. Kwetsbare groepen ervaren extra problemen met het vinden van een passende woning, omdat zij vaak zijn aangewezen op zeer schaarse kleine betaalbare woonruimte. Tijdelijke huisvesting in een flexwonen-project, waar verschillende doelgroepen door elkaar wonen, biedt een tijdelijke oplossing. Vaak is er na afloop van het tijdelijk contract geen zicht op vervolghuisvesting, omdat de opgebouwde inschrijftijd nog niet voldoende is voor een woning. Dit leidt in sommige gevallen tot dreigende dakloosheid.

Op dit moment zien we dit gebeuren bij twee projecten: Place2BU en Goeie Buur. Er is gekozen voor deze twee projecten omdat hier acuut een herhuisvestingsprobleem speelt.

Een experiment kan maximaal twee jaar duren. Bij andere (tijdelijke) projecten speelt de noodzaak nog niet, waardoor die niet geschikt zijn voor het experiment. Het mes snijdt zo aan twee kanten:

1. Het experiment draagt bij aan een oplossing voor bewoners van Place2BU en Goeie Buur waarmee we snel aan de slag kunnen.
2. We doen ervaring op. Deze kunnen we gebruiken voor andere initiatieven waar tijdelijk wordt gewoond in een gemengde bewonerssamenstelling met bijzondere doelgroepen.

Place2BU is urgent omdat ongeveer 350, veelal kwetsbare huurders met een vast contract (anders dan de huidige contracten bij tijdelijk wonen projecten waarbij sprake is van contract tot einde omgevingsvergunning) de komende jaren uit moeten stromen omdat de huisvesting ophoudt te bestaan. Een groot deel heeft onvoldoende inschrijftijd voor een passende andere zelfstandige woning. Alle bewoners wisten dat het om tijdelijke woonruimte ging. Er wordt door de corporaties in overleg met de gemeente een uitstrooplan opgesteld voor alle bewoners met een vast contract. Verlenging inschrijfduur is een van de opties om mensen uit te laten stromen. Daarnaast wordt ook gekeken naar doorstroom naar andere gemengd wonen projecten in de stad zoals Tussen de Rails, Merwede en Cartesius en wordt er een verhuiscoach ingezet die meedenkt over maatwerkoplossingen zoals eenmalig aanbod.

Bij Goeie Buur worden kwetsbare jongeren die uitstromen uit de (jeugdzorg) door de SSH max. 5 jaar gehuisvest in een onzelfstandige studentenwoning en gekoppeld aan een maatje (goeie buur). Goeie Buur loopt tegen het knelpunt aan dat kwetsbare jongeren die hun leven net op de rit hebben, weer dakloos dreigen te worden, omdat ze na vijf jaar onvoldoende inschrijftijd opgebouwd hebben om door te stromen naar een zelfstandige woonruimte. Hier is bij de start van het project onvoldoende rekening mee gehouden. Naast het voorstel voor dit experiment om de uitstroomproblemen op te lossen, werken we ook aan een structurele oplossing bij de instroom in goeie buur.

Juridische context

De Huisvestingwet biedt ruimte voor het voorgestelde experiment. De gemeenteraad kan via een experiment op grond van artikel 71 lid 1 van de Huisvestingsverordening tijdelijk afwijken van één of meer bepalingen van de verordening, met het oog op het uitproberen van een methode en het verzamelen van gegevens. Dit om te beoordelen of de afwijking permanent kan worden gemaakt. Het vaststellen van de kaders voor een experimentregeling is een bevoegdheid van de raad. De raad draagt het college daarbij op om het experiment binnen de kaders uit te werken en vast te stellen.

Beslistermijn

Gevraagd wordt om vóór 1 januari 2026 een besluit te nemen op dit raadsvoorstel. De Huisvestingsverordening gemeente Utrecht loopt van rechtswege af op 1 juli 2027. Dat betekent dat het experiment maximaal anderhalf jaar kan lopen. Met gegevens over een periode van anderhalf jaar kunnen we een gedegen evaluatie uitvoeren. Hoe korter de duur van het experiment, hoe minder gegevens om de werking van de experimentregeling te beoordelen. Daarnaast is er voor met name het project Place2BU noodzakelijk om tot een oplossing te komen voor snelle herhuisvesting van (deels kwetsbare) bewoners.

Beoogd effect

Door middel van het experiment doen we ervaring op met een regeling waarmee we dreigende dakloosheid van kwetsbare groepen voorkomen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

De raad is de afgelopen jaren herhaaldelijk geïnformeerd over de stand van zaken rond Place2BU. Ook zijn er schriftelijke vragen gesteld en moties ingediend over de doorstroom na beëindiging van het project. In maart van dit jaar hebben we de raad toegezegd hen uiterlijk Q3 2026 te informeren over het uitstroomplan (n.a.v. Motie 142). Hieronder de links naar de belangrijkste documenten:

- [Raadsbrief Informatie woonproject Place2BU](#)
- [M381 Altijd plek voor Place2BU](#)
- [M142 Onderzoek Place2BU na 2029](#)
- [SV 2024 nr. 29 Behoud gemengd woonconcept \(met antwoord\)](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het college op te dragen om conform artikel 71 van de Huisvestingsverordening, een experiment 'inschrijfduurverlenging' uit te werken in de nadere regel Huisvestingsverordening Utrecht naast de vereisten uit artikel 71, lid 2 met de volgende kaders: - De regeling geldt voor de huidige bewoners van Place2BU met een vast contract; - De regeling geldt voor de bewoners van SSH die via het project Goeie Buur zijn ingestroomd; - De inschrijfduur wordt verlengd tot 11 jaar en geldt voor maximaal één jaar. - De regeling geldt tot het einde van de looptijd van de huidige Huisvestingsverordening en maximaal tot 1 juli 2027; - De uitkomsten van het experiment in de vorm van een evaluatie worden gedeeld met de raad.
Argumenten	
1.1	<u>Een experimentregeling is nodig om ervaring op te doen met doorstroming na tijdelijkheid, zonder dat meteen een nieuwe voorrang- of urgentieregeling ingevoerd hoeft te worden.</u> Vanwege de schaarste aan betaalbare woonruimte en de behoefte aan overzichtelijke regelgeving, wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van extra voorrangregelingen. Door een experimentregeling in het leven te roepen kan een regeling eerst voor een afgebakende groep getest worden, waarna het als standaardregeling opgenomen kan worden in de Huisvestingsverordening. Na afloop wordt een evaluatie uitgevoerd, om te beoordelen of de regeling het beoogde effect heeft gehad: namelijk het tijdig en succesvol doorverhuizen van de doelgroep naar een passende woning.

1.2	Dit biedt een snelle oplossing voor twee vastgelopen projecten. Een oplossing voor Place2BU vraagt om een maatregel waarmee de doorstroming van de huidige bewoners op gang te helpen omdat de woonplekken in 2029 niet meer beschikbaar zijn. Voor de doorstroom van deelnemers aan het project Goeie Buur van SSH is een structurele oplossing nodig. Er wordt ook actief gewerkt aan oplossingen bij de instroom van nieuwe kandidaten. Het experiment beoogt de doorstroom van de huidige bewoners te realiseren en onderzoekt of inschrijfduurverlenging een onderdeel van de oplossing is. <i>Gezien de specifieke omvang en de duur van het ontstane knelpunt is gekozen voor een experiment. Zo kunnen we ook goed naar de effecten kijken voordat regels “vast” in de verordening komen te staan. Besluitvorming over een experiment is ook sneller dan het wijzigen van de Huisvestingsverordening.</i>																																			
1.3	<u>Een afbakening van de doelgroep voor het experiment is nodig om de regeling uitvoerbaar en beheersbaar te houden.</u> Veel Utrechters zijn op zoek naar een passende woning. Vooral in het betaalbare segment en voor kleinere huishoudens is het dringen geblazen. Daarnaast zijn er veel verschillende aandachtsgroepen die aanspraak maken op dit deel van het woningaanbod. Ook de kandidaten die gebruik maken van de voorgestelde experimentregeling zoeken in dit segment. Juist daarom is het van belang om de doelgroep voor dit experiment zoveel mogelijk te beperken. De regeling is daarnaast overzichtelijker en beter uit te voeren als het om een kleinere groep gaat. Er kan dan beter gemonitord worden wat de effecten van de regeling zijn.																																			
1.4	<u>Door het tijdelijk verlengen van de inschrijfduur wordt de kans op het op korte termijn vinden van een nieuwe woning vergroot.</u> Het experiment bestaat uit het tijdelijk verlengen van inschrijfduur voor de huidige bewoners van Place2BU met een vast contract en de bewoners van SSH die via het project Goeie Buur zijn ingestroomd. Dit om hun kansen op een nieuwe woning te vergroten. De totale inschrijfduur wordt verlengd tot 11 jaar, een jaar meer dan de gemiddelde wachttijd die op dit moment nodig is voor een eenpersoonshuishouden om een betaalbare woning te vinden (zie tabel hieronder). Dit om te voorkomen dat het niet lukt om binnen een jaar iets te vinden. <table><tr><th>Klasse aantal kamers</th><th>1 kamer</th><th>2 kamers</th><th>3 kamers</th><th>4 kamers</th></tr><tr><th>Meetperiode huurcontract jaar</th><th>Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)</th><th>Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)</th><th>Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)</th><th>Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)</th></tr><tr><td>2020</td><td>9,9</td><td>10,1</td><td>10,7</td><td>12,8</td></tr><tr><td>2021</td><td>9,3</td><td>10,4</td><td>10,7</td><td>13,4</td></tr><tr><td>2022</td><td>10,3</td><td>10,7</td><td>10,8</td><td>12,3</td></tr><tr><td>2023</td><td>9,7</td><td>10,9</td><td>10,5</td><td>12,6</td></tr><tr><td>2024</td><td>9,7</td><td>9,7</td><td>11,6</td><td>14,5</td></tr></table> De inschrijfduurverlenging verloopt automatisch na één jaar. Mocht binnen een jaar geen geschikte vervolghuisvesting gevonden zijn, dan krijgt de kandidaat een eenmalig aanbod om dakloosheid te voorkomen. .	Klasse aantal kamers	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	Meetperiode huurcontract jaar	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)	2020	9,9	10,1	10,7	12,8	2021	9,3	10,4	10,7	13,4	2022	10,3	10,7	10,8	12,3	2023	9,7	10,9	10,5	12,6	2024	9,7	9,7	11,6	14,5
Klasse aantal kamers	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers																																
Meetperiode huurcontract jaar	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)																																
2020	9,9	10,1	10,7	12,8																																
2021	9,3	10,4	10,7	13,4																																
2022	10,3	10,7	10,8	12,3																																
2023	9,7	10,9	10,5	12,6																																
2024	9,7	9,7	11,6	14,5																																
Kanttekeningen/Risico's																																				
1.1	<u>Mogelijk komen er binnen de genoemde periode onvoldoende passende woningen vrij voor deze doelgroep.</u>																																			

	Vanwege de schaarste in het betaalbare segment voor eenpersoonshuishoudens, bestaat de kans dat ook met inschrijfduurverlenging het niet lukt om tijdig een woning te vinden.
1.2	Een afbakening van de doelgroep kan zorgen voor discussie Er zijn in Utrecht veel mensen op zoek naar een woning. Er zijn ook meerdere tijdelijke projecten die nu aflopen, waarbij de huidige bewoners op zoek moeten naar vervangende woonruimte. Deze regeling kan als oneerlijk beschouwd worden door groepen die geen gebruik kunnen maken van deze regeling. Het is echter niet mogelijk om iedereen aan een woning te helpen. Voor het experiment trekken we daarom een grens bij deze twee acute en omvangrijke projecten.
1.3	<u>Inschrijfduurverlenging voor mensen met een tijdelijk contract kan als oneerlijk worden gezien.</u> De jongeren die nu via Goeie Buur bij SSH huren, hebben een contract voor maximaal 5 jaar en wonen deels onzelfstandig. Met inschrijfduurverlenging komen zij in aanmerking voor een zelfstandige huurwoning. Dit kan als oneerlijk worden beschouwd tegenover reguliere woningzoekenden. Aan de andere kant zijn dit jongeren die zelf vaak geen sociaal vangnet hebben en zonder extra hulp op straat belanden. Inschrijfduurverlenging, waarbij de jongere zelf een woning zoekt, past goed in het in pad naar zelfstandigheid. Voor de uitstroom van deze doelgroep kijken we ook naar de overlap met doelgroep "thuislozen" waarvoor de raad recent het initiatiefvoorstel 'Utrecht geeft thuis' heeft aangenomen. Hierin staat het het uitgangspunt dat in 2026 100 jongeren gehuisvest worden. Mogelijk is de uitstroom van Goeie Buur via die route voor een deel van de jongeren passender dan inschrijfduurverlening.
Beslispunt	
2	Dit raadsbesluit direct na publicatie in werking te laten treden op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.
Argumenten	
2.1	<u>Een directe inwerkingtreding van de experimentregeling zorgt voor spreiding van woningzoekenden in de tijd.</u> Op dit voorstel is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht van toepassing. Dit betekent dat het raadsbesluit in werking treedt vijf weken na de dag van publicatie van het raadsbesluit (artikel 1:3 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht). Als de huidige bewoners van Place2BU en Goeie Buur direct gebruik kunnen maken van de regeling, kan eerder worden begonnen met het herhuisvesten van de bewoners. Samen met faseringsmaatregelen, moet dit een piekbelasting op de schaarse voorraad voorkomen. Het totale aantal deelnemers aan het experiment blijft gelijk, maar wordt beter gespreid over de tijd. Daarom is het noodzakelijk dat het raadsbesluit direct na vaststelling in werking treedt. Bij toepassing van artikel 1:4 lid 1 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. Op basis van de uitkomst van een eventueel referendum kan worden voorgesteld het raadsbesluit in te trekken.
2.2	<u>Een directe inwerkingtreding van de experimentregeling zorgt voor een maximale looptijd van het experiment, waardoor meer gegevens verzameld kunnen worden.</u> Het experiment kan maximaal anderhalf jaar lopen. Een kortere looptijd betekent minder tijd om gegevens te verzamelen voor de beoordeling van de werking van het experiment.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad wordt op basis van de vastgestelde uitgangspunten een nadere regel opgesteld voor een experimentregeling. Deze regeling wordt door het college vastgesteld.

Na vaststelling van de experimentregeling worden de betreffende bewoners van Goeie Buur geïnformeerd door de corporaties. Bij Place2BU is de communicatie onderdeel van het uitstroomplan van Woonin en Portaal en zij verzorgen de informatieverstrekking hierover aan de bewoners.

De corporaties zorgen voor implementatie, uitvoering en communicatie.

Na afloop van het experiment wordt een evaluatie opgesteld en aan de raad aangeboden. Vervolgens kan de regeling, indien wenselijk, worden voortgezet middels borging in de Huisvestingsverordening.

In de evaluatie komt in ieder geval aan de orde:

- Een kwantitatieve analyse van de toewijzingen met inschrijfduurverlenging naar doelgroep (leeftijd), zoektijd en type woning (passendheid).
- Een kwalitatieve analyse van de resultaten aan de hand van interviews met SSH, Woonin, Portaal en de mensen met inschrijfduurverlenging, met als doel de invloed van het experiment vast te kunnen stellen.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

De corporaties Portaal, WoonIn en SSH zijn betrokken bij de uitwerking van deze experimentregeling. De regiogemeenten zijn geïnformeerd over het experiment. Deze afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale bestuurstafel en het SWRU, het samenwerkingsverband van 18 corporaties in de Utrechtse regio. Daarnaast is het voorstel besproken in de Stuurgroep Huren waarin de Utrechtse corporaties, de overkoepelende huurdersverenigingen van deze corporaties samen met de gemeente deelnemen.

Omdat de reikwijdte van het experiment beperkt is, zijn bewoners en woningzoekenden niet geraadpleegd. Bij een eventuele definitieve invoering voor een bredere groep Utrechters, wordt een samenwerkingsplan opgesteld. Dit is onderdeel van het besluitvormingstraject van de nieuwe Huisvestingsverordening in 2027.

Communicatie

De uitvoering, implementatie en communicatie van deze regeling wordt door de corporaties verzorgd, waarbij de gemeente een adviserende rol aanneemt. Vanuit de gemeente is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

-

Bijlagen informatief

-