

Bundel – Raadsinformatiebijeenkomst van 28 januari 2025

- 1 Huurdersondersteuning
Tijd: 20:45–21:45
Locatie: Grote trouwzaal
Beleidsterrein:
Portefeuillehouder: Wethouder De Vries
Agendeerders

- 1. Floor Steinmetz, BIJ1*
- 2. Ruben Snijder, Student & Starter*
- 3. Berdien van de Wilt, D66*
- 4. Fred Claasen, GroenLinks*

Motivatie:

De volgende fracties willen informatie ophalen over het aan de voorkant ondersteunen van huurders. Hoewel huurders bij misstanden omtrent slecht verhuurderschap (achterstallig onderhoud, intimidatie, oneerlijke huurprijzen etc) verteld worden naar het Huurteam te gaan, tonen ervaringen uit de stad dat externe organisaties veelal uit noodzaak inspringen vanwege grote vraag en oplopende wachttijd. Deze RIB is nodig om de situatie beter zichtbaar te maken, en de mogelijkheden voor de gemeente om 'aan de voorkant' huurders en het huurrecht beter te beschermen en ondersteunen, te onderzoeken.

Tijdens deze RIB komen dus vooral partners en experts uit het veld aan het woord die in gesprek gaan met raadsleden.

Informatie ophalen uit de stad over wat de situatie is omtrent effectieve huurdersondersteuning en de mogelijke rol voor de gemeente om 'aan de voorkant' huurders en het huurrecht beter te beschermen en ondersteunen.

Wat zijn de meest voorkomende problemen waarmee huurders aankloppen?

- *Zijn er verschillen tussen socio-economische groepen wat betreft welke problemen vaker voor komen? Zijn bepaalde groepen kwetsbaarder dan anderen?*
- *Zijn er genoeg middelen en personeel beschikbaar om het groeiende aantal meldingen en de langere wachttijden te kunnen blijven behandelen?*
- *Wat is de rol van de gemeente, en wat kan deze zijn, bij preventieve acties, zoals het voorkomen van slecht verhuurderschap door een verhuurvergunning of het ondersteunen van huurders door middel van handhaving op misstanden?*
- *Welke knelpunten zijn er bij het opvolgen van meldingen, bijvoorbeeld op het gebied van capaciteit, juridische procedures, of samenwerking?*

Web Infoblad

huurteam presentatie

Presentatie Raad – Gemeente Utrecht 28012025

huurdersondersteuning– Gemeente Utrecht 28012025

Huurdersondersteuning

Basisinformatie

Datum	28 januari 2025
Gespreksleider	<i>Fred Dekker</i>
Tijd	20:45-21:45
Zaal	Grote trouwzaal
Werkvorm	Regulier
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Vervolg	Energie(transitie). Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen Dit onderwerp is nog niet geagendeerd voor een debat in de gemeenteraad. Wilt u nog informatie delen met raadsleden, stuur dit naar raadsinformatiebijeenkomst@utrecht.nl
Links naar	Website gemeente en facebook
Deelnemers	1 deelnemer

Programma

- Intro (5 minuten)
- Huurteam (8 minuten) Eva Luijendijk
- Gemeente/Meldpunt Goed verhuurderschap (8 minuten) Sanne van den Heuvel, Anouk Nelemans, Ivanka Bloom
- Woonbond (8 minuten) Nathalie Boswinkel
- Bond Precaire Woonvormen (8 minuten) Doenja
- Afsluiting + vragen vanuit de zaal (20 minuten)

Motivatie

De volgende fracties willen informatie ophalen over het aan de voorkant ondersteunen van Huurders. Hoewel huurders bij misstanden omtrent slecht verhuurderschap (achterstallig Onderhoud, intimidatie, oneerlijke huurprijzen etc) verteld worden naar het Huurteam te gaan, tonen Ervaringen uit de stad dat externe organisaties veelal uit noodzaak inspringen vanwege grote vraag en oplopende wachttijd. Deze RIB is nodig om de situatie beter zichtbaar te maken, en de mogelijkheden voor de gemeente om 'aan de voorkant' huurders en het huurrecht beter te beschermen en ondersteunen, te onderzoeken.

Tijdens deze RIB komen dus vooral partners en experts uit het veld aan het woord die in gesprek gaan met raadsleden.

Informatie ophalen uit de stad over wat de situatie is omtrent effectieve huurdersondersteuning en de mogelijke rol voor de gemeente om 'aan de voorkant' huurders en het huurrecht beter te beschermen en ondersteunen.

Agendeerders

1. Floor Steinmetz, BIJ1
2. Ruben Snijder, Student & Starter
3. Berdien van de Wilt, D66
4. Fred Claasen, GroenLinks

Huurteam Utrecht

Raadsinformatie- bijeenkomst



Eerlijke huur voor iedereen

Waar helpt het Huurteam bij?

- Te hoge huur
 - Puntensysteem
- Achterstallig onderhoud
 - Woonkwaliteit verbeteren
- Servicekosten
- Huurcontracten
- Verduurzaming particuliere huurwoningen
- Juridische ondersteuning
 - Borgzaken
 - Intimidatie en uitzettingen





Meest voorkomende problemen

- Te hoge huurprijzen
- Achterstallig onderhoud
- Intimidatie en bedreiging
- Onterechte huuropzegging

**Ongeveer de helft
van de huurders
spreekt geen
Nederlands**

**55,5% van de
procedures
start niet**





Waarom?

- Angst voor verhuurder of mogelijke gevolgen
- Contract kan worden opgezegd
- Sommige huurders willen het zelf oplossen

Juridische procedures

- Verhuurder neemt vaker advocaat of jurist mee
- Verhuurder verstoppt zich vaak achter meerdere BV's





**Wij helpen alle
huurders, ook
als de kansen
klein zijn**



Sfeerbeeld ter illustratie

Succesverhalen

- Ása vond gerechtigheid voor haar kamer van 9m²
- Van €600 all-in naar €220 kale huur

Verklaring verhuurder tijdens zitting

"Dit vergelijk ik met de gemiddelde huurprijs per kamer, die in veel publicaties tussen € 700 en € 800 ligt.

Het voorstel van de huurder of haar gemachtigde noem ik op het belachelijke af"

Vooruitblik



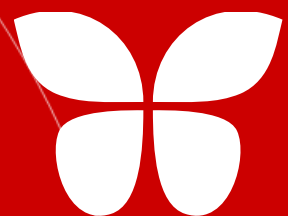
Thema's 2025

- Wet Betaalbare Huur
- Wet Goed Verhuurderschap
- Kwaliteitsborging en informatiebeveiliging
- ISO 27001 certificatie





Het Huurteam is er voor iedereen



HUURTEAM
STEENVLINDER



Presentatie Gemeenteraad Utrecht

Onderwerpen Woonbond



Informatie over:

- De woonbond
- Huurdersorganisaties en de overlegwet
- Hulpvragen huurders en woningzoekenden

Over de Woonbond

De stem van hurend Nederland

De Woonbond komt op voor de belangen van alle huurders.
We staan voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties.

De Woonbond is een Vereniging met +11.000 individuele leden
En rond de 400 aangesloten huurdersorganisaties....

Daarmee vertegenwoordigen we zo'n 1.7 miljoen hurende huishoudens

Huurdersorganisaties en de overlegwet

- Sinds de vernieuwde woningwet van 2015 zijn de HO's (huurdersorganisaties) een gelijkwaardige gesprekspartner bij lokale prestatieafspraken.

Weetje Woningwet:

De huurdersorganisatie (en ook de gemeente of de corporatie) hebben het recht om een huurdersraadpleging te houden 'als zij dat raadzaam achten'.



Waar lopen huurders voornamelijk tegenaan?

- Te weinig aanbod (sociale-huur)woningen
- Te hoge huurprijzen
- Leefbaarheid/Veilig wonen
- (en nog veel meer...)



Te weinig huurwoningen

Wist u dat?

- ...de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Utrecht tussen de 10 en 12 jaar is?
-

Wist u dat?

- ...de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Utrecht tussen de 10 en 12 jaar is?
- ...er driekwart van de sociale woningen in de gemeente Utrecht naar woningzoekenden met voorrang gaat?

Wist u dat?

- ...de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Utrecht tussen de 10 en 12 jaar is?
- ...er driekwart van de sociale woningen in de gemeente Utrecht naar woningzoekenden met voorrang gaat?
- ...er al meer dan 1000 woningzoekenden zich hebben aangemeld voor het platform Woonzoekers.nl?

Woonzoekers.nl – een platform voor woningzoekenden



Over de Woonzoekers op het platform

- 31% woont alleen
- 44% werkt fulltime
- 34% heeft een MBO opleiding
- 42% zoekt een flat, appartement of verdieping
- 17% zoekt tussen 5-10 jaar een woning; 11% zoekt langer dan 10 jaar
- 34% woont bij voorkeur in een stadsrand of buitenwijk, 20% in de stad en 14% in een dorp

Te hoge huurprijzen

Wist u dat?

- ...er is Nederland 1,7 miljoen mensen leven die het financieel zwaar hebben?

Wist u dat?

- ...er is Nederland 1,7 miljoen mensen leven die het financieel zwaar hebben?
- ...er in 2023 meer dan 40.000 personen een U-pas hebben aangevraagd?

Wist u dat?

- ...er is Nederland 1,7 miljoen mensen leven die het financieel zwaar hebben?
- ...er in 2023 meer dan 40.000 personen een U-pas hebben aangevraagd?
- ...de liberalisatiegrens van een sociale huurwoning in 2025 is opgelopen tot E 900.07?

Wist u dat?

- ...er is Nederland 1,7 miljoen mensen leven die het financieel zwaar hebben?
- ...er in 2023 meer dan 40.000 personen een U-pas hebben en er in Nederland
- ...de liberalisatiegrens van een sociale huurwoning in 2025 is opgelopen tot E 900.07?
- ...de Woonbond een brief heeft gestuurd naar de 40 grootste gemeentes van Nederland?

Huurverhoging 2025

Brief Woonbond aan de gemeente:

- Verzoek aan gemeente om oproep te doen om de max. HvH te beperken tot inflatie van 3,3% (over 2024 volgens CBS)
- Afspraken HvH (huurverhoging) niet ondersteund door Woonbond
- Hoe? Bv. per motie indienen of afspraken met de corporaties in de gemeente of ...

- Sociale huur
max 5%
- Middenhuur
max 7,7%
- Vrije sector
huur max 4,1%

Leefbaarheid

Wist u dat?

- ...het percentage van onveilig van Utrechtse inwoners elk jaar omhoog gaat? (34%, tegenover 47% in Overvecht)

Wist u dat?

- ... het percentage van onveilig van Utrechtse inwoners elk jaar omhoog gaat? (34%, tegenover 47% in Overvecht)
- ...de meldingen van verwarde personen en burenruzies elk jaar omhoog gaat?

Wist u dat?

- ... het percentage van onveilig van Utrechtse inwoners elk jaar omhoog gaat? (34%, tegenover 47% in Overvecht)
- ...de meldingen van verwarde personen en burenruzies elk jaar omhoog gaat?
- ...de Woonbond hier een artikel over heeft geschreven in de Huurpeil? (Najaar 2024)

***[https://www.woonbond.nl/thema/huurpeil/
huurpeil-4-van-2024/](https://www.woonbond.nl/thema/huurpeil/huurpeil-4-van-2024/)***

Hoe kan de gemeente huurders en woningzoekenden helpen?

1. Omgevingsplan en doelgroepenverordening
2. Woonvisie en prestatieafspraken
3. Huisvestingsverordening



Vragen ?





Presentatie Gemeenteraad Utrecht

Onderwerpen Woonbond



Informatie over:

- De woonbond
- Huurdersorganisaties en de overlegwet
- Hulpvragen huurders en woningzoekenden

Over de Woonbond

De stem van hurend Nederland

De Woonbond komt op voor de belangen van alle huurders.
We staan voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties.

De Woonbond is een Vereniging met +11.000 individuele leden
En rond de 400 aangesloten huurdersorganisaties....

Daarmee vertegenwoordigen we zo'n 1.7 miljoen hurende huishoudens

Huurdersorganisaties en de overlegwet

- Sinds de vernieuwde woningwet van 2015 zijn de HO's (huurdersorganisaties) een gelijkwaardige gesprekspartner bij lokale prestatieafspraken.

Weetje Woningwet:

De huurdersorganisatie (en ook de gemeente of de corporatie) hebben het recht om een huurdersraadpleging te houden 'als zij dat raadzaam achten'.



Waar lopen huurders voornamelijk tegenaan?

- Te weinig aanbod (sociale-huur)woningen
- Te hoge huurprijzen
- Leefbaarheid/Veilig wonen
- (en nog veel meer...)



Te weinig huurwoningen

Wist u dat?

- ...de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Utrecht tussen de 10 en 12 jaar is?
-

Wist u dat?

- ...de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Utrecht tussen de 10 en 12 jaar is?
- ...er driekwart van de sociale woningen in de gemeente Utrecht naar woningzoekenden met voorrang gaat?

Wist u dat?

- ...de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Utrecht tussen de 10 en 12 jaar is?
- ...er driekwart van de sociale woningen in de gemeente Utrecht naar woningzoekenden met voorrang gaat?
- ...er al meer dan 1000 woningzoekenden zich hebben aangemeld voor het platform Woonzoekers.nl?

Woonzoekers.nl – een platform voor woningzoekenden



Over de Woonzoekers op het platform

- 31% woont alleen
- 44% werkt fulltime
- 34% heeft een MBO opleiding
- 42% zoekt een flat, appartement of verdieping
- 17% zoekt tussen 5-10 jaar een woning; 11% zoekt langer dan 10 jaar
- 34% woont bij voorkeur in een stadsrand of buitenwijk, 20% in de stad en 14% in een dorp

Te hoge huurprijzen

Wist u dat?

- ...er is Nederland 1,7 miljoen mensen leven die het financieel zwaar hebben?

Wist u dat?

- ...er is Nederland 1,7 miljoen mensen leven die het financieel zwaar hebben?
- ...er in 2023 meer dan 40.000 personen een U-pas hebben aangevraagd?

Wist u dat?

- ...er is Nederland 1,7 miljoen mensen leven die het financieel zwaar hebben?
- ...er in 2023 meer dan 40.000 personen een U-pas hebben aangevraagd?
- ...de liberalisatiegrens van een sociale huurwoning in 2025 is opgelopen tot E 900.07?

Wist u dat?

- ...er is Nederland 1,7 miljoen mensen leven die het financieel zwaar hebben?
- ...er in 2023 meer dan 40.000 personen een U-pas hebben en er in Nederland
- ...de liberalisatiegrens van een sociale huurwoning in 2025 is opgelopen tot E 900.07?
- ...de Woonbond een brief heeft gestuurd naar de 40 grootste gemeentes van Nederland?

Huurverhoging 2025

Brief Woonbond aan de gemeente:

- Verzoek aan gemeente om oproep te doen om de max. HvH te beperken tot inflatie van 3,3% (over 2024 volgens CBS)
- Afspraken HvH (huurverhoging) niet ondersteund door Woonbond
- Hoe? Bv. per motie indienen of afspraken met de corporaties in de gemeente of ...

- Sociale huur
max 5%
- Middenhuur
max 7,7%
- Vrije sector
huur max 4,1%

Leefbaarheid

Wist u dat?

- ...het percentage van onveilig van Utrechtse inwoners elk jaar omhoog gaat? (34%, tegenover 47% in Overvecht)

Wist u dat?

- ... het percentage van onveilig van Utrechtse inwoners elk jaar omhoog gaat? (34%, tegenover 47% in Overvecht)
- ...de meldingen van verwarde personen en burenruzies elk jaar omhoog gaat?

Wist u dat?

- ... het percentage van onveilig van Utrechtse inwoners elk jaar omhoog gaat? (34%, tegenover 47% in Overvecht)
- ...de meldingen van verwarde personen en burenruzies elk jaar omhoog gaat?
- ...de Woonbond hier een artikel over heeft geschreven in de Huurpeil? (Najaar 2024)

***[https://www.woonbond.nl/thema/huurpeil/
huurpeil-4-van-2024/](https://www.woonbond.nl/thema/huurpeil/huurpeil-4-van-2024/)***

Hoe kan de gemeente huurders en woningzoekenden helpen?

1. Omgevingsplan en doelgroepenverordening
2. Woonvisie en prestatieafspraken
3. Huisvestingsverordening



Vragen ?



