Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	F. Meijer	**Datum**	14 mei 2021
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	8728301
E-mail	frank.meijer@utrecht.nl	**Onderwerp**	Evaluatie regionale huisvestingsverordening
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Wonen

Geachte leden van de raad,

Met de raadsbrief van 4 november 2020 bent u geïnformeerd over het proces van de evaluatie en de tussentijdse aanpassing van de regionale huisvestingsverordening. Deze evaluatie richt zich met name op de mogelijke gevolgen van de aanpassingen die in 2015 en 2019 zijn gedaan. Het grootste deel van de evaluatie is gedaan door onderzoeksbureau RIGO, in opdracht van de U16, op basis van de data van Woningnet. In de bijlage vindt u het betreffende rapport. Aan het eind van deze brief is ook aangegeven wat het effect is geweest van de voorrang vanuit sociale huur naar middenhuur. Deze viel buiten de scope van het RIGO-onderzoek.

De resultaten van het RIGO-onderzoek vallen in twee delen uiteen: eerst worden de regionale ontwikkelingen in de periode 2014-2020 geschetst en vervolgens wordt gekeken naar het effect van specifieke aanpassingen van de afgelopen jaren. Cijfers op gemeenteniveau, dus ook van de gemeente Utrecht, zijn in de bijlage van het betreffende rapport opgenomen.

De belangrijkste conclusies uit dit rapport zijn als volgt:

1) Ontwikkelingen 2014-2020

- De vraag naar sociale huurwoningen is in deze periode gegroeid. Het aantal actief woningzoekenden in de regio Utrecht is de afgelopen jaren gestegen van 33.000 in 2014 naar bij 45.000 in 2020. In de gemeente Utrecht steeg dat van 21.400 naar 33.400. Een steeds groter deel van deze vraag bestaat uit alleenstaande huishoudens.

- Het totale aantal verhuringen in de regio Utrecht is gedaald van 6.220 in 2014 naar 5.351 in 2020. In de gemeente Utrecht daalde dit in deze periode van 2.790 naar 2.320, de daling vlakt de laatste jaren wel af.

- De slaagkansen voor actief woningzoekenden voor het vinden en accepteren van sociale huurwoningen zijn gedaald. In 2020 heeft 9% van de actief woningzoekenden in de regio een geadverteerde woning geaccepteerd. Dit percentage is sinds 2014 ieder jaar kleiner geworden. Dit wordt vooral verklaard door de toename het aantal actief woningzoekenden.

- De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn sinds 2014 gestegen. In 2020 bedroeg de gemiddelde inschrijfduur in de regio bij verhuring in het aanbodmodel 10,2 jaar (gemeente Utrecht: 10,3). Wel vlakt ook hier de groei van de wachttijd de laatste jaren af.

2) Effecten van de aanpassingen

Ruimere inkomensgrens
De verordening biedt sinds 2015 de mogelijkheid om bij sociale huurwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens (€651,03) ook middeninkomens (tot €48.655; prijspeil 2019) toe te laten. Mede door deze ruimere inkomensgrens is het aandeel toewijzingen aan middeninkomens in dit segment gestegen van 6% in 2015 naar 12% in 2020. Toch is het totale percentage verhuringen aan middeninkomens beperkt gebleven: 3% in 2020.

Doel van de aanpassing was om de genoemde middeninkomens meer kans te geven. Hoewel de stijging van het aandeel in de toewijzingen vanaf de tweede aftoppingsgrens is toegenomen, blijft het totale aandeel van de middeninkomens in de toewijzingen beperkt. Wel is het aandeel van de toegewezen middeninkomens naar boven de aftoppingsgrenzen toegenomen, waardoor zij qua inkomen passender zijn gaan wonen.

Bezettingsnormen
Sinds 2015 biedt de verordening de mogelijkheid om bezettingsnormen te hanteren middels voorrang. Daarvoor zijn twee varianten: een eenvoudige variant 1 en een uitgebreide variant 2 (deze hanteert onder andere de gemeente Utrecht). Hoewel uit de toewijzingen blijkt dat woningen met 4 kamers of meer, in variant 2 vaker terechtkomen bij grote huishoudens dan in variant 1, valt uit de cijfers op dat bij de toewijzingen aan vierkamerwoningen, nog steeds een kwart daarvan naar eenpersoonshuishoudens gaat.

Doel van de aanpassing was om de woningen naar grootte en omvang huishoudens, passend en eerlijk te verdelen. Op basis van de cijfers is de conclusie dat dit deel van de verordening aanpassing behoeft. In de huidige woningmarkt met veel schaarste is een goede verdeling belangrijk, en daarom willen we dit vraagstuk betrekken bij de voorstellen tot wijzigingen van de huisvestingsverordening. Daarbij wordt ook gekeken naar de passendheid van de kleinere appartementen, waar nu in de tabel van de bezettingsnorm vaak n.v.t. staat.

Doorstroomregeling Van Groot naar Beter
Sinds 2019 geldt deze regeling Van Groot naar Beter (VGNB) voor alle gemeenten en alle woningzoekenden (voorheen alleen voor senioren). Hierdoor is het aantal verhuringen met voorrang op basis van VGNB fors gestegen, van 128 in 2018 naar 559 in 2020. Dit is niet ten koste gegaan van de senioren: het absolute aantal senioren dat de VGNB gebruikt is ook toegenomen.

Doel van de aanpassing was om via doorstroming meer grotere woningen vrij te laten komen. Gezien de stijging van het aantal verhuringen via VGNB is dat gelukt. Wel ligt hier nog een relatie met de toepassing van de bezettingsnorm (zie het vorige punt) om de vrijgekomen woning passender toe te wijzen.

Doorschuifregeling
De regionale verordening biedt de mogelijkheid om gebruik te maken van een doorschuifregeling, waarbij er binnen een complex met voorrang verhuisd mag worden. Er mag dan echter geen sprake zijn van wooncarrière. In 2020 zijn in totaal slechts 24 woningen aangeboden in zes gemeenten waarbij de doorschuifregeling van toepassing was. Dit is uiteraard wel afhankelijk van hoe vaak verhuurders dit aanbieden in Woningnet.

Doel van deze regeling is om doorstroming binnen een complex mogelijk te maken. Hoewel het gebruik van dit instrument (nog) beperkt is, krijgen wij signalen van de corporaties dat dit wel een waardevol instrument is. We willen dit instrument dan ook verder betrekken bij de aanpassingen van de huisvestingsverordening, waarbij onder meer het begrip wooncarrière nader zal worden bekeken.

Behoud van inschrijfduur
Sinds 2019 mogen woningzoekenden na acceptatie van een sociale huurwoning in de regio Utrecht 75% van hun opgebouwde inschrijfduur behouden als ze zich opnieuw inschrijven. Het blijkt dat er minder woningen geweigerd worden: in 2018 moest een sociale huurwoning gemiddeld zes keer worden aangeboden, voordat deze door een woningzoekende werd geaccepteerd. Sinds de invoering van de nieuwe verordening is dat gedaald naar gemiddeld vier aanbiedingen per woning. Dit kan het gevolg zijn van de nieuwe regel, maar daarnaast ook van minder geplande groepsbezichtigingen vanwege corona. Aangezien de daling al in 2019 begon is het echter aannemelijk dat het behoud van inschrijfduur daar een rol in heeft gespeeld. Het effect van het behoud van inschrijfduur op bijvoorbeeld doorstroming zal pas op de langere termijn zichtbaar worden. Wel zien we dat een groot deel van de woningzoekenden die sinds 2019 een woning hebben geaccepteerd, zich opnieuw heeft ingeschreven: 53% van de geslaagde woningzoekenden in de tweede helft van 2019 en 45% van de geslaagden in 2020, stond eind 2020 weer ingeschreven bij WoningNet.

Doel van deze regel was om de drempel om een woning te accepteren te verlagen en daarmee de doorstroming te bevorderen. Er is meer tijd nodig om het effect op de doorstroming te zien, maar het feit dat er minder woningen worden geweigerd is een indicatie dat deze maatregel effect heeft. Verdere aanpassing op deze specifieke maatregel is niet nodig.

Loting
Er is afgesproken om meer gebruik te maken van de ruimte voor loting (maximaal 20%). Het aandeel verhuringen via loting is in de regio gestegen van 3% in 2015/2016 naar 10% in 2020. In de gemeente Utrecht steeg dat aandeel van 5 à 6% in 2015/2016 naar 17% in 2020 en is hiermee koploper in de regio. Van de regionale lotingwoningen is 85% toegewezen aan starters, dat aandeel is vergelijkbaar met het cijfer voor de gemeente Utrecht.

Doel van de inzet om meer gebruik te maken van de mogelijkheid tot loting was om starters meer kans te geven en daarmee eventuele negatieve gevolgen van de invoering van het behoud van inschrijfduur te compenseren. Hoewel de ruimte voor loting in de gemeente Utrecht voor 17% wordt gebruikt (afspraak is maximaal 20%), ligt dat in de andere regiogemeenten een stuk lager.

Doorstroming naar middenhuur
Naast het onderzoek van RIGO heeft de gemeente Utrecht zelf het effect van de voorrang van doorstroming naar middenhuur geëvalueerd. In de regionale huisvestingsverordening zijn voorrangsregels opgenomen voor middenhuurwoningen, waardoor deze kunnen worden toegewezen aan de doelgroepen die op deze woningen zijn aangewezen. De voorrangsregeling is van toepassing op middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn gerealiseerd. In totaal zijn er vier projecten met in totaal 176 middenhuurwoningen via een huisvestingsvergunning aan middeninkomens toegewezen. Van de 176 woningen zijn 23 woningen (13%) toegewezen aan huurders die een sociale huurwoning hebben achtergelaten. Van deze doorstromers komen er 17 uit Utrecht, 2 uit de regio en 4 van buiten de regio. Al deze 176 huurders hadden een inkomen tot de inkomensvoorrangsmiddenhuurgrenzen (eenpersoonshuishoudens €55.000 en meerpersoonshuishoudens €65.000,-).

Doel van deze voorrangsregel was om middeninkomens voorrang te geven voor deze woningen. Alle woningen van de 4 projecten zijn toegewezen aan de beoogde middeninkomens, wat dat betreft is deze voorrangsregel geslaagd. Wat de voorrang vanuit de sociale huur betreft, lijkt een aandeel van 13% wellicht laag, maar gezien het gat tussen sociale huur en middenhuur is dit ook wel weer een bemoedigend cijfer als eerste stap.

Vervolg
In de maand mei of begin juni kan er, met voldoende steun van de fracties, een technische bijeenkomst worden georganiseerd, waar onderzoekers van RIGO desgewenst de resultaten kunnen presenteren en toelichten. Vervolgens kan de commissie S&R voorafgaand aan de regionale bestuurstafel, haar inbreng leveren. Op 9 juni 2021 vindt de regionale bestuurstafel plaats waar de voorstellen tot aanpassing van de huisvestingsverordening op de agenda staan. De planning is

vervolgens dat dan vóór het zomerreces de aangepaste huisvestingsverordening ter besluitvorming wordt aangeboden aan de gemeenteraden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,