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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Behandeld door** | F.J. Meijer | **Datum** | 22 juni 2021 |
| **Doorkiesnummer** | 14 030 | **Kenmerk** | 8972345 |
| **E-mail** | frank.meijer@utrecht.nl | **Onderwerp** | Regionale huisvestingsverordening: aanvullende gegevens en terugkoppeling regionale bestuurstafel |
| **Bijlage(n)** | 1 | **Beleidsveld** | Wonen |

Geachte leden van de raad,

Tijdens de commissievergadering S&R van 27 mei 2021, over de evaluatie van de regionale huisvestingsverordening, hebben wij toegezegd u nader te informeren over:

a) enkele aanvullende cijfers, zowel uit het evaluatierapport van RIGO, alsmede cijfers over omzetten & splitsen, en
b) de voorgestelde aanpassingen van de regionale huisvestingsverordening zoals die op de regionale Bestuurstafel Gezonde Woon- en Leefomgeving (hierna: bestuurstafel) van 9 juni jl. besproken zijn.

De bestuurstafel heeft besloten om voor de regionale huisvestingsverordening een planning te volgen die uiterlijk voor 1 januari 2021 moet leiden tot vaststelling van de huisvestingsverordening door de gemeenteraden in de regio Utrecht. Dat betekent dat er in september 2021 nog een bestuurstafel komt met de definitieve voorstellen voor de aanpassingen, die dan vervolgens in het najaar via de colleges aan de gemeenteraden worden aangeboden ter besluitvorming.
Deze extra bestuurstafel in september geeft de raad de gelegenheid om via een agendering voor een raadsvergadering vóór het zomerreces, nog aandachtspunten mee te geven aan het college.

**a) Aanvullende cijfers over loten, de bezettingsnorm, de doorstroming bij de Van Groot naar Beter regeling en omzetten & splitsen**

In de commissie Stad en Ruimte van 27 mei zijn een aantal vragen gesteld naar aanleiding van het evaluatierapport van Rigo. De extra gevraagde informatie is door RIGO op een rij gezet en in bijlage 1 van deze brief opgenomen.

De vraag om aanvullende informatie zat onder andere bij de *verlote* woningen in de regio en de gemeente Utrecht, zie deel 2 van de bijlage. De leeftijdsverdeling van de verlote woningen in Utrecht en de regio ontlopen elkaar niet veel: rond de 90% van de verlote woningen gaat naar mensen die jonger zijn dan 35 jaar. Als er gekeken wordt naar huishoudtypes dan valt op dat in gemeente Utrecht er iets meer verloot wordt onder eenpersoonshuishoudens. Dat kan te maken met het relatief grote aandeel van de SSH binnen de verlote woningen.

De CDA vroeg waarom er niet meer vierkamerwoningen zijn vrijgekomen door de Van Groot naar Beter regeling. Wat we wel zien is dat het aantal doorstromers toeneemt: in het RIGO-rapport staat

dat het regionale aandeel doorstromers is gestegen van 30% in 2019 naar 34% in 2020 (en dus ook het absolute aantal omdat totaal aantal toewijzingen toenam). Ook is het aandeel (van 34% naar 38%) en aantal verhuringen van driekamerwoningen tussen 2019 en 2020 toegenomen. Het aandeel vrijgekomen vierkamerwoningen nam echter niet toe. In de analyses zijn geen doorstroomketens in beeld gebracht, wat het lastig maakt om een precies antwoord te geven op de vraag waar dat (nog) niet is gebeurd. Wel is hier navraag gedaan bij de corporaties en Woningnet. Aangegeven wordt dat het aantal vrijgekomen vierkamerwoningen zonder de regeling waarschijnlijk lager was geweest en dat een deel van de vrijgekomen woningen *mogelijk* daarna eerst opgeknapt en/of gesloopt worden, waardoor ze niet weer (direct) in de verhuur terugkomen. Bij herziening van de huisvestingsverordening in 2022/2023 zullen we dit deel van VGNB specifieker gaan onderzoeken.

Een nadere uitsplitsing binnen de leeftijdsgroep 23 t/m 34 jaar was op deze termijn niet mogelijk (vraag van S&S). Bij het volgende traject, in aanloop naar de nieuwe huisvestingsverordening, die uiterlijk 1 juli 2023 moet zijn vastgesteld, zullen we deze groep wel nader specificeren.

Tot slot is door S&S gevraagd naar cijfers over omzetten en splitsen, over de jaren 2018 tot en met 2020:

| | Verleende omzettingen | Verleende splitsingen |
|---|---|---|
| 2018 | 5 | 19 |
| 2019 | 6 | 24 |
| 2020 | 8 | 18 |

Na het reces zult u een uitbreidere analyse ontvangen van de omzettingen en splitsingen.

**b) Voorgestelde aanpassingen van de regionale huisvestingsverordening zoals besproken bij de regionale Bestuurstafel Gezonde Woon- en Leefomgeving van 9 juni**

Hieronder koppelen we u per voorgestelde aanpassing de belangrijkste uitkomsten uit dit overleg terug. Naast het bespreken van deze aanpassingen, is in de bestuurstafel vanuit de gemeente Utrecht de oproep gedaan (mede naar aanleiding van de commissie S&R van 27 mei) om de komende periode versterkt in te zetten op de productie van meer sociale huurwoningen, en om loten meer toe te gaanpassen , juist ook in de regiogemeenten.

1. Mogelijkheid om beperkt voorrang te geven aan huishoudens met een laag middeninkomen in het huursegment hoger dan de tweede aftoppingsgrens.

Landelijk hebben corporaties de ruimte gekregen om meer te differentiëren bij de toewijzing naar inkomens (de zogenaamde 80-10-10 regeling). Om woningzoekenden met een laag middeninkomen (van €40.024 tot €51.199; prijspeil 2021) meer kans te geven, biedt de regionale verordening sinds 2015 de mogelijkheid om bij sociale huurwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens (€678,66; prijspeil 2021), ook lage middeninkomens toe te wijzen. Van het totale aantal verhuringen gaat een paar procent naar deze doelgroep. (zie figuur 3-1, RIGO onderzoek). In de verordening ontbreek echter een voorrangsinstrument hierop, terwijl het op sommige locaties en projecten wel wenselijk kan zijn om dat gericht en beperkt toe te passen. Voorstel is dan ook om hier een kan-bepaling van te maken en dat het college nadere voorwaarden kan stellen aan de inzet van dit instrument.

Het college is voorstander van dergelijk instrument, maar deze dient wel beperkt gebruikt te worden en gemonitord.

2. Mogelijkheid om voorrang primaire doelgroep uit te kunnen zetten

Voor kleine huishoudens in de secundaire doelgroep blijft er in sommige regiogemeenten weinig aanbod over, door de combinatie van de voorrang voor lage inkomens en de bezettingsnorm. Zij maken dan vrijwel alleen kans op kleine woningen in de hogere huurprijsklasse. Om het aanbod daarin te vergroten, kan een corporatie sturen in het huurbeleid door te verhuren boven aftoppingsgrenzen, echter dat is lang niet altijd mogelijk vanwege het puntenstelsel. Voorstel is om de huidige voorrangsregel voor lage inkomens soms uit te kunnen zetten. Voorstel is ook om hier een

kan-bepaling van te maken en dat het college nadere voorwaarden kan stellen aan de inzet van dit instrument.

Dit vraagstuk lijkt in de gemeente Utrecht minder te spelen. Als het ingezet wordt, dan dient het wel beperkt gebruikt te worden en zorgvuldig gemonitord. Voorwaarde is ook dat in het voorafgaande jaar in een gemeente de toewijzingen aan de primaire doelgroep boven de 70% zat, zodat deze inzet niet ten koste gaat van de primaire doelgroep.

3. Bezettingsnorm: trapsgewijs voorrang verlenen bij de toewijzing van grote woningen

Om grote woningen efficiënt toe te wijzen biedt de regionale verordening (sinds 2015) de mogelijkheid om voorrang via bezettingsnormen te hanteren. Daarvoor zijn twee varianten: een eenvoudige variant (1) en een uitgebreide variant (2). Inmiddels maken zes van de zestien gemeenten gebruik van de tweede variant, waaronder de gemeente Utrecht. Het RIG- onderzoek laat zien dat ook grote woningen worden toegewezen aan kleine huishoudens. Dit gebeurt in beide varianten van de bezettingsnorm (variant 1: eenvoudige norm; variant 2 meer diversiteit op kamers-woningtype-gebruiksoppervlakte). In variant 2 worden de grotere woningen wel iets meer toegewezen aan grotere gezinnen dan in variant 1. Variant 2 moest resulteren in een meer passende toewijzing.

Bij deel 2 van de bijlage zijn de absolute cijfers opgenomen over de toewijzing o.b.v. de *bezettingsnorm*, verdeeld naar eengezins- en meergezinswoningen (appartementen) op verzoek van de SP. Dit geeft een beter beeld van de mate waarin bijvoorbeeld vierkamer meergezinswoningen zijn toegewezen aan eenpersoonshuishoudens. In het hoofdrapport van RIGO was al geconstateerd dat het aandeel eenpersoonshuishoudens in alle toewijzingen van vierkamerwoningen (eengezins + meergezins) in de variant 2 gemeenten 25% was (in de gemeente Utrecht lag dat voor deze groep ook op 25%). Door de uitsplitsing naar eengezins- en meergezinswoningen is nu beter te zien dat dat vooral speelt bij de toewijzing van *appartementen* met vier kamers. Van de 286 toegewezen vierkamerappartementen in de gemeente Utrecht (2020), zijn er 113 toegewezen aan eenpersoonshuishoudens: een aandeel van maar liefst 40% (Utrecht wijkt hierin niet af van de andere variant 2 gemeenten).

Dat het aandeel vierkamerappartementen dat toegewezen wordt aan eenpersoonshuishoudens hoger ligt dan bij de eengezinswoningen, komt omdat voor de grotere eengezinswoningen met vier kamers, voorrang wordt verleend aan 3 of meer personen. Bij de vierkamerappartementen wordt nu geen voorrang verleend o.b.v. omvang huishouden.

Voorstel is om variant 2 verder te verbeteren, en wel op de volgende manieren:

3a: verdere invulling van tabel variant 2

In de bijbehorende bezettingsnormtabel is het voorstel om met name een aantal huidige “n.v.t.’s” verder in te vullen, waardoor er met name bij de kleinere appartementen gerichter voorrang kan worden verleend:

| | | **Huishouden naar personen in** | |
|---|---|---|---|
| Woonruimte naar kamers | Oppervlakte | Eengezins-woningen | Meergezins-woningen |
| 1 kamer | n.v.t. | 1-2 (was 1) | 1-2 (was n.v.t.) |
| 2 kamers | < 60 m2 | 1 of 2 | 1 of 2 (was n.v.t.) |
| | > 60 m2 | 2 | 1 of 2 (was n.v.t.) |
| 3 kamers | < 60 m2 | 1 of meer | 1 of 2 (was n.v.t.) |
| | > 60 m2 | 2 of meer | 2 of meer (was n.v.t.) |
| 4 kamers | < 60 m2 | 2 of meer (was 1 of meer) | 2 of meer (was n.v.t.) |
| | > 60 m2 | 3 of meer | 2 of meer (was n.v.t.) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 kamers | < 80 m2 | 3 of meer | 3 of meer(was n.v.t.) |
| | > 80 m2 | 5 of meer | 5 of meer |
| 6 kamers | < 80 m2 | 5 of meer | 5 of meer |
| | > 80 m2 | 6 of meer | 6 of meer |
| 7 kamers | < 80 m2 | 6 of meer | 6 of meer |
| | > 80 m2 | 7 of meer | 7 of meer |
| 8 kamers | < 80 m2 | 7 of meer | 7 of meer |
| | > 80 m2 | 8 of meer | 8 of meer |

3b: staffel voorrang woonruimte vanaf 4 of meer kamers in variant 2

Op dit moment wordt in de verordening bij een 5 kamerwoning > 80 m2 bijvoorbeeld voorrang verleend aan een huishouden van 5 of meer. Als deze er niet is, vervalt de voorrang op basis van omvang huishouden en heeft een eenpersoonshuishouden op dat vlak net zoveel kans als een vierpersoonshuishouden. Voorstel om dit ongewenste effect aan te passen: in het voorbeeld wordt dan daarna aangeboden met voorrang aan een vierpersoonshuishouden, daarna aan driepersoons etc.

Het college is positief over de voorgestelde aanpassingen in 3a en 3b. Ten aanzien van 3b wil het college al *vanaf* de 4 kamer woningen die groter zijn dan 60m2, die voorrang met genoemde staffel verlenen. Dus als er bij een grotere vierkamer eengezinswoning geen driepersoonshuishouden (of meer) reageert, dan wordt daarna voorrang verleend aan een tweepersoonshuishouden. Dat is meer in de geest van de regeling en getalsmatig heeft het dan ook meer effect.

Gemeente Utrecht heeft recent aanvullend een nadere regel hierover vastgesteld ter overbrugging van de periode tot de bijgestelde verordening ingaat. Deze beleidsregel is in lijn met bovenstaande, zeker voor de voorgestelde aanpassing onder 3b. De voorgestelde aanpassingen in bovenstaande tabel (3a) gaan verder dan de tijdelijke nadere regel, omdat in bovenstaande tabel de ‘n.v.t.’s’ verder worden ingevuld. In de tijdelijke nadere regel is nog niet gekozen voor die precisering op dat deel, maar is meer ruimte voor de corporaties geboden om voor maximaal 10% van de toewijzingen *tijdelijk* een afwijkende voorrangsregel te hanteren. In de praktijk zal dat veelal betekenen dat corporaties bij de n.v.t. bij de kleinere appartementen, toch een voorrangsregel hanteren (bijvoorbeeld voorrang bij kleinere 3 kamer appartementen aan 1-2 persoons huishoudens).

In de aangepaste verordening gaat de nieuwe bezettingsnormtabel gelden en kan daarnaast nog bij een bepaald percentage woningen worden afgeweken van de tabel. Zie hiervoor het volgende punt.

4. Bij de toepassing van de bezettingsnorm meer ruimte voor maatwerk bieden aan woningcorporaties

Corporaties moeten met de verdere invulling van de tabel nog steeds de ruimte krijgen om af en toe te kunnen afwijken van de bezettingsnorm. Een voorbeeld daarbij is mogelijke geluidsoverlast bij bepaalde appartementen, in combinatie met grote huishoudens. Hoewel een groot deel van dit vraagstuk nu opgevangen wordt door de nadere invulling ‘n.v.t.’ bij meergezins (immers, minder kans op een grote huishoudens in te kleine appartementen), is de ervaring van corporaties dat maatwerk nodig is. Corporaties kennen als geen ander hun bezit en de leefbaarheid binnen de wijk en het complex, en maken daarbij een afweging tussen een doelmatige inzet van de schaarse voorraad en leefbare wijken.

Het college is voorstander van het bieden van maatwerk in afwijking van bezettingsnormtabel. Vraag die nog wel openstaat is in welke mate dat wordt afgesproken. Te denken valt aan een lokale

beleidsregel met een maximering op bijvoorbeeld 5% afwijking van de tabel. In de tijdelijke nadere regel die recent is vastgesteld, is deze ruimte op 10% gezet, maar door de verdere invulling van de n.v.t.'s in de nieuwe verordening, kan een lager percentage waarschijnlijk volstaan.

5. Bij de regeling Van Groot Naar Beter aanvullende voorwaarden opnemen

Om de benutting van grote woningen te verbeteren krijgen doorstromers die een grote woning achterlaten voorrang bij kleine woningen. Sinds 2019 geldt deze regeling Van Groot naar Beter (VGNB) voor alle gemeenten en alle woningzoekenden (voorheen beperkt tot senioren). Hierdoor is het aantal verhuringen met voorrang op basis van VGNB in de regio fors gestegen, van 194 in 2019 naar 559 in 2020. Er worden een aantal aanscherpingen voorgesteld, met name op basis van de ervaringen van de corporaties:

> 5a Beperking van het recht op voorrang tot huurders van verhuurders die hun woningen via WoningNet Regio Utrecht verhuren (dus niet van buiten de regio, en alleen verhuurders aangesloten bij Woningnet, omdat anders het heel lastig is om te controleren of er een grote sociale huurwoning wordt achtergelaten).
> 5b Invoeren van een minimale woonduur van een jaar voordat er recht op voorrang is (om sluiproute te voorkomen via een mogelijk minder aantrekkelijke vierkamerwoning naar een gewilde driekamerwoning, komt beperkt voor)
> 5c Een uitzonderingsmogelijkheid voor nieuwbouwprojecten om de voorrangsregeling niet toe te passen (het komt voor dat bij projecten nieuwe driekamerappartementen voor een groot deel aan VGNB worden toegewezen)
> 5d Een uitzonderingsmogelijkheid voor grote driekamer e*engezins*woningen (deze komen nu soms terecht bij eenpersoonshuishoudens, komt beperkt voor)

Op onderdeel 5akan het college zich goed vinden. De uitzonderingsmogelijkheid op nieuwbouw (5c) wil het college nog nader bekijken. Vraag is onder andere daarbij hoe erg het is dat bij nieuwbouwprojecten soms voor een groot deel VGNB-ers instromen, als doorstroming het hoofddoel is van de regeling. Aangezien 5b en 5d weinig voorkomen, vraagt het college zich af of het zinvol is om deze onderdelen aan te passen.

6. Bij de doorschuifregeling de eis laten vervallen dat er geen sprake mag zijn van een wooncarrière

Om doorstroming binnen een complex mogelijk te maken, biedt de regionale verordening ook de mogelijkheid om gebruik te maken van een doorschuifregeling. In 2020 zijn in totaal slechts 24 woningen aangeboden in zes gemeenten waarbij de doorschuifregeling van toepassing was. In de praktijk leidt het gebruik van het begrip 'geen wooncarrière maken' namelijk tot veel onduidelijkheden. Voorstel is om die voorwaarde in het deel van de huisvestingsverordening te laten vervallen. De regeling is dan beter uit te leggen, is transparanter en minder bewerkelijk voor de corporaties en gemeenten.

Het college is positief over de voorgestelde aanpassing om het begrip wooncarrière te laten vervallen. De versoepeling van regeling kan ten goede komen aan het versterken van de cohesie in sommige complexen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,