Woonruimteverdeling 2019 Regio Utrecht

Wonen is één van onze primaire levensbehoeften. De meeste inwoners van onze regio (Figuur 1) kiezen ervoor om een woning te kopen en zijn in het vinden van deze woning niet afhankelijk van regelgeving van gemeenten. Toch stonden er op 31 december 2017 ruim 250.000 huishoudens ingeschreven bij WoningNet omdat zij op zoek waren naar een sociale huurwoning. Hiervan waren er 35.288 actief woningzoekend. Het aanbod van woningen dat jaar was slechts 6.717. Dit resulteerde in een gemiddelde wachttijd van 10,8 jaar voor doorstromers en 8,6 jaar voor starters.



Figuur 1 Regio Utrecht

Kerncijfers Regio Utrecht	2017	2016	2015
Woningzoekenden 31-12	250.107	239.147	232.375
Actief	35.288	32.085	31.008
Verhuringen	6.717	6.462	6.851
Inschrijfduur doorstromers	10,8	9,9	10,4
Inschrijfduur starters	8,6	8,2	7,8

In Figuur 2 ziet u de cijfers van de afgelopen jaren. De inschrijfduur is in jaren, het gaat hier om de gemiddelde inschrijfduur van een woningzoekenden bij een verhuring.

Figuur 2 kerncijfers regio Utrecht, bron woningmarktmonitor RWU 2018

A. Wij willen met u in gesprek over regelgeving woonruimteverdeling: de huisvestingsverordening

Elke gemeente in onze regio heeft een huisvestingsverordening waarin afspraken staan over de verdeling van sociale huurwoningen. Gemeenten, in samenwerking met woningcorporaties, zijn bezig met een nieuwe verordening. Voordat wij, de wethouders wonen van de bestuurstafel Gezonde woon- en leefomgeving, met een voorstel komen voor een nieuwe huisvestingsverordening, willen wij in gesprek gaan met gemeenteraden en huurdersorganisaties. Deze notitie is input voor dit gesprek. Het gesprek wordt op diverse wijze gevoerd, regionaal wordt voor raadsleden op 30 januari 2019 een U10Beraad(t) georganiseerd waarbij deze notitie gespreksonderwerp is.

Natuurlijk kunt u ook direct reageren op deze notitie. Voor een reactie kunt u gebruik maken van dit mailadres info@utrecht10.nl tot uiterlijk 5 februari 2019.

B. Waarom een huisvestingsverordening?

Gemeenten, corporaties en (toekomstige) huurders willen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarste van sociale huurwoningen. Afspraken hierover staan in de Huisvestingsverordening. Het gaat om regels waar woningzoekenden mee te maken krijgen als zij reageren op het aanbod van sociale huurwoningen. De huisvestingsverordening is direct verbonden met het regionale systeem voor de verdeling van sociale huurwoningen (WoningNet). Om via WoningNet te reageren op een woning moet een woningzoekende voldoen aan eisen, zoals het inkomen bij de huurprijs en de huishoudensgrootte bij de woninggrootte. Ook zijn er regels om de volgorde te bepalen, bijvoorbeeld welke woningzoekenden voorrang krijgen. Opdrachtgever van WoningNet is de SWRU (Samenwerkende Woningcorporaties Regio Utrecht).

Bij de regionale aanpak worden deze uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten woonruimteverdeling:
1. Rechtvaardige een eenduidige verdeling van schaarse woonruimte in de regio
2. Ruimte voor lokaal maatwerk in iedere gemeente.

C. Wat is de aanleiding voor een nieuwe huisvestingsverordening?

De uiterlijke termijn van de huisvestingsverordening is op 1 juli 2019 verstreken en er is behoefte aan een aantal veranderingen.

De duur van een huisvestingsverordening is maximaal vier jaar. Deze maximale periode verloopt in de regio Utrecht op 1 juli 2019. Om de bestaande werkwijze voor te zetten is het nodig een nieuwe verordening op te stellen. Niet alleen is de termijn verlopen maar er is ook behoefte aan een aantal veranderingen. In deze notitie wordt per verandering aangegeven welk probleem wordt aangepakt.

De regio kent nog steeds een schaarste aan huurwoningen en de huisvestingsverordening heeft daarbij een belangrijke rol hoe we met deze schaarste om willen gaan.

Voorwaarde om een verordening op te stellen is de schaarste aan woningen, waarbij een verordening dient om de negatieve effecten van deze schaarste tegen te gaan. Met een huisvestingsverordening kun je niet de schaarste oplossen. In onze regio is hiervoor maar één oplossing: meer bouwen.

D. Welke onderdelen zitten er in de verordening en wat is het voorstel voor een verandering?

Voor het beoordelen van de keuzes worden hieronder de onderdelen van de verordening besproken. Niet voor ieder onderdeel wordt een verandering voorgesteld, dit is natuurlijk ook een keuze. De huisvestingsverordening is grofweg in drie stukken te delen:

1. ***Werkingsgebied***
   Voor welke woningen en huishoudens is de verordening van toepassing? Het gaat dan respectievelijk om de hoogte van de huurprijs en het inkomen.
2. ***Voorrang***
   Het merendeel van de verordening gaat over 'voorrang'. Om de indeling minder grof te maken worden hierbij drie delen onderscheiden:
   - 2a voorrang en passendheid
   - 2b voorrang en binding
   - 2c voorrang met urgentie
3. ***Systeem***
   In de verordening geeft een gemeente aan hoe de woningen verdeeld moeten worden. Kern van dit deel is de volgorde van de woningzoekende bij het aanbod van vrijkomende huurwoningen.

E. Wat zijn onze voorstellen?

Hieronder volgt per onderdeel een korte toelichting met een eventueel wijzigingsvoorstel.

1 Werkingsgebied

Woonruimteverdeling in de huisvestingsverordening heeft alleen betrekking op huurwoningen. Het is niet meer mogelijk regels te stellen aan koopwoningen. Verder stelt de Huisvestingswet 2014 dat het bij de huurwoningen moet gaan om schaarste waarvoor het ook zinvol is om regels te stellen. Al snel heb je het dan over de huurwoningen van woningcorporaties, omdat een gemeente vergaande afspraken kan maken met een woningcorporatie. De huisvestingsverordening is echter ook van toepassing op de overige verhuurders en hun huurders. Bovendien kan de schaarste en de behoefte om regels te stellen zich ook hogere huursegmenten; in het vervolg van deze notitie vindt u een voorstel (Voorstel II).

De huidige huisvestingsverordening heeft, gekoppeld aan de huidige huurprijsgrens van € 720,42 (prijspeil 2019, dit geldt ook voor de andere genoemde bedragen) een maximale inkomensgrens van € 48.655. De woningcorporaties zijn gebonden aan de strikte passendheidsnormen van de Woningwet, waarbij het inkomen van het huishouden aanzienlijk lager ligt. Een hoger inkomen is gekozen om, weliswaar zeer beperkt, toch iets te kunnen betekenen voor woningzoekenden die geen kans maken op woonruimte boven de sociale grens.
De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die inkomensgroep tot € 38.035 toewijzen. Daarnaast mogen corporaties (tot 2021) 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436. Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 38.035. De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties toewijzen tot € 48.655.

Voor dit onderdeel van de Huisvestingsverordening stellen wij geen wijzigingen voor met uitzondering van Voorstel II passendheid bij middenhuur (Lokaal maatwerk).

2a Voorrang en Passendheid

Voor het verdelen van schaarse woonruimte op een efficiënte manier worden vooral eisen gesteld aan het inkomen in relatie toe huurprijs en de huishoudensgrootte in relatie tot grootte van de woning. Woningzoekenden die voldoen aan deze kenmerken krijgen daarmee voorrang op andere woningzoekenden. In dit deel worden twee aanpassingen voorgesteld:

- voorstel I, doorstroomregeling van groot naar beter en
- voorstel II, passendheid middenhuur naar inkomen.

Doorstroomregeling van groot naar beter

Een aantal gemeenten maakt nu gebruik van de doorstroomregeling van groot naar beter. Deze regeling is vooral bestemd om senioren te verleiden om te verhuizen. Hiermee wordt aan de ene kant beoogd de ouderwoningen beter te benutten en grote woningen vrij te krijgen voor meerpersoonshuishouden. Aanvullend beleid is afhankelijk van een gemeente, bijvoorbeeld het inschakelen van een verhuisadviseur en afspraken over het ‘meenemen’ van de huurprijs.

Voorstel I **Doorstroomregeling van groot naar beter verruimen en regionaal instellen**

Probleem
- Kenmerk van de woningmarkt is een gebrek aan doorstroming. Hierdoor ontstaat er een mismatch tussen het huishouden en de woning. Specifiek probleem daarbij is dat kleine huishoudens in een te grote woning blijven zitten.

Oplossing
- Voorrangsregeling van groot naar beter regionaal maken en uitbreiden door geen leeftijdseisen te stellen. Gaat hier om voorrang waar de woningzoekende (minimaal) 4-kamerwoning achterlaat voor een (maximaal) 3-kamerwoning. Of van een 4-kamerwoning naar een aangepaste woning.
- Daarnaast voorstel om de regeling niet meer te verbinden aan een leeftijd. Dit hoeft niet te betekenen dat een gemeenten ook het aanvullend beleid moet veranderen.

Want
- Eenduidigheid in een regeling waar een aantal gemeenten al mee werken. Geeft duidelijkheid voor de woningzoekenden en is efficiënt voor de uitvoering.
- Door deze eenduidigheid kan ook tussen gemeenten gebruik worden gemaakt van de regeling.
- Met een bredere toepassing van deze regeling willen we het gebruik bevorderen met meer aanbod van grotere woningen als resultaat.

Kanttekening
- Met de huidige regeling (van groot naar beter) is de wens een treintje op gang brengen om de lagere (nl. gematigde huursprong) huur na verhuizing te compenseren (via een verhoging van de huur van de vrijgemaakte grotere woning). Voor een corporatie werkt dit als (in ieder geval) beide woningen in bezit zijn. In Utrecht zijn hierover al afspraken tussen de corporaties, aanpassing vereist dan wel afspraken tussen corporaties regionaal. Voor de toepassing van deze verandering is regionale afstemming tussen de corporaties noodzakelijk.

Passendheid middenhuur

Met een doelgroepenverordening en bestemmingsplan kan het aanbod van middenhuurwoningen publiekrechtelijk worden vastgelegd. De toewijzing van woningen kan niet via een doelgroepenverordening worden geregeld maar met de huisvestingsverordening. Als een gemeente niet alleen wil dat middenhuur wordt gerealiseerd maar ook dat de beoogde doelgroep in dit huursegment terecht komt, moet de huisvestingsverordening worden aangepast.

Voorstel II **Passende huisvesting middenhuur naar inkomen**

Probleem
- Huishoudens met een (laag) middeninkomen ‘vallen tussen wal en schip’, zij komen namelijk niet in aanmerking voor een sociale huurwoningen en kunnen in de huidige woningmarkt ook niet kopen.
- Als we geen inkomenseisen stellen dan bestaat het risico dat verhuurders kiezen voor mensen met een hoog inkomen, zodat zij meer zekerheid krijgen over huurinkomsten.
- Daarnaast zijn er huishoudens met een laag middeninkomen die nu wonen in een sociale huurwoning en weinig kans hebben een volgende stap te maken naar een woning met een lage middenhuur.
- Een volgende stap naar middenhuur is nu niet mogelijk door (minimale) inkomenseisen. Doorstroming vanuit een sociale huurwoning wordt hierdoor

beperkt.

Oplossing
- Categorie middenhuur toevoegen aan de huisvestingsverordening. Deze categorie heeft een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 720,42 vanaf 1 januari 2019) tot maximaal € 950 (hoogte afhankelijk lokaal maatwerk).
- Passendheid naar inkomen, toewijzing aan een huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens € 57.052.
- Deze passendheid alleen toepassen voor nog te ontwikkelen complexen (nieuwbouw en transformatie).
- Lokaal maatwerk: in de regionale huisvestingsverordening stelt de gemeenteraad de kaders waaronder B&W nadere (lokale) regels kunnen stellen.

Want
- Huurprijsgrens: de bovengrens is gesteld op maximaal € 950, om een betaalbare huurquote voor deze doelgroep te kunnen bewerkstellingen.
- Inkomensgrens: bij deze huurquote zit de inkomensgrens van 1,5 keer de doelgroepgrens (DAEB-grens), dit is 1,5 maal € 38.035 is € 57.052.
- Door deze passendheid krijgen lage middeninkomens een stimulans om door te stromen uit sociale huur. Dit zijn huishoudens die nu goedkoop scheefwonen.
- Nieuwbouw: Alleen voor nieuwbouw woningen omdat er dan vooraf afspraken gemaakt kunnen worden met de ontwikkelaar/belegger en deze ook eenvoudiger kunnen gecontroleerd. Bij nieuwbouw is het ook eenvoudiger via het bestemmingsplan en doelgroepenverordening het aanbod publiekrechtelijk te regelen.
- Lokaal maatwerk: een gemeente kan dit uitvoeren en verdere eisen stellen aan inkomen, huur en uitvoering. Regionale eenduidigheid wel wenselijk maar niet nodig, het betref geen regionaal systeem.

Kanttekening
- De woonruimteverdeling komt pas in beeld als er aanbod is. In veel gemeenten is dit aanbod van middenhuur er (nog) niet.
- De maximale inkomenseisen is een extra eis en kan mogelijk een extra drempel op werpen voor beleggers/ontwikkelaars om middenhuurwoningen te realiseren.

2b Lokale binding en voorrang

Uitgangspunt bij de woonruimteverdeling is vrijheid van vestiging. De Huisvestingswet heeft echter bepaald dat een deel van de voorraad met voorrang lokaal kan worden toegewezen. In de regio Utrecht hebben we hiervoor de kleine kernenbinding, met een beperkt aantal kleine kernen. Hiermee hebben woningzoekenden in deze kernen kans om te verhuizen binnen hun eigen woonomgeving. Het gebruik van de regeling is beperkt, er wordt geen voorstel gedaan om dit te veranderen.

2c Urgentie en voorrang

In de regio Utrecht zijn zeven indicaties voor een urgentie. Met een urgentie is het mogelijk voorrang te krijgen bij woonruimte. In de regio Utrecht wordt de urgentie op twee manieren gebruikt: voorrang bij het woningaanbod en directe bemiddeling door gemeenten en woningcorporaties. De voorrang bij het aanbod is regionaal beperkt tot een ‘zoekprofiel’. Veranderingen bij de urgentieregels zullen bescheiden zijn, zie bijvoorbeeld voorstel III. Een verruiming van de regels is niet wenselijk gelet op de schaarste in onze regio.

Urgentie naar indicatie	A	B	Verdeling
Sociaal 1: Relatiebeëindiging	82		5,9%
Sociaal 2: Financiële omstandigheden	15		1,1%
Medisch	131	32	11,7%
Mantelzorg	9		0,6%
Volkshuisvestelijk	112	15	9,1%
Maatschappelijk 1: Huiselijk geweld	58		4,2%
Maatschappelijk 2:: Uit opvang	68	119	13,4%
Statushouders		531	38,2%
Gedupeerden WoningNetsysteem		21	1,5%
Hardheidsclausule	88		6,3%
Overig (oa bij overlast)	18	92	7,9%
TOTAAL	581	810	100,0%

In Figuur 3 de verdeling per indicatie in 2017. In dat jaar werden in totaal 6.717 woningen verhuurd. Het totale aantal aan urgenten, 1.391 verhuringen, komt daarmee op 21%. Het percentage is vergelijkbaar met eerdere jaren.

Figuur 3: Verhuringen aan urgenten 2017 naar indicatie en model, A is Aanbodmodel en B is Bemiddeling (Bron: woningmarktmonitor RWU)

Voorstel III **Gemeenten de ruimte te geven om af te wijken van het zoekprofiel voor woningzoekenden.**

Probleem
- Het zoekprofiel is nu uitsluitend voor appartementen vanaf de 1e verdieping. Dit kan soms betekenen dat er een concentratie gaat ontstaan van urgenten in bepaalde appartementencomplexen.
- Afwijken van het zoekprofiel kan nu al maar alleen als er in een gemeente geen aanbod is voor het zoekprofiel en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht.

Oplossing
- De reden voor verruiming van het zoekprofiel overlaten aan de gemeente.
- Toepassing van deze verruiming alleen in de betreffende gemeente

Want
- Gemeenten kan inspelen op lokale problematiek
- Zoekgebied urgenten wordt verruimd met minder kans op concentratie

3 Verdeelsysteem

Om woningen toe te wijzen biedt de huisvestingsverordening twee systemen: het aanbod model en de lotingsmodule. Loting wordt momenteel nog beperkt toegepast, het is nu al mogelijk om maximaal 20% van het aanbod te verloten. Het merendeel van de woningen wordt verdeeld via het aanbodmodel. Woningzoekenden moeten actief reageren en komen aan de beurt als ze de langste inschrijfduur hebben. Dit is weliswaar een nummertje trekken en geduldig wachten op je beurt maar wordt over het algemeen beschouwd als eerlijk. Voorstel IV heeft betrekking op deze inschrijfduur.

Voorstel IV **Woningzoekenden behouden 75% van de inschrijving bij acceptatie woonruimte**

Probleem
- Er is te weinig doorstroming. De afgelopen jaren zie je dit terug in de verhuringen waar steeds minder wordt verhuurd aan doorstromers. Woningzoekenden blijven op hun kostbare inschrijfjaren zitten en zijn voorzichtig met verhuizen, tenslotte raken ze nu in één keer hun inschrijfduur kwijt als een woning wordt geaccepteerd.

Oplossing
- De woningzoekenden, zowel starters als doorstromers, 75% van de inschrijfduur laten behouden na acceptatie van een woning.

Want
- De woningzoekenden worden met deze oplossing over de drempel geholpen om

te verhuizen waardoor er meer aanbod vrij komt.
- Bovendien stelt het woningzoekenden in staat sneller door te verhuizen waardoor er stappen gemaakt kunnen worden in een wooncarrière in plaats van blijven sparen voor de grote sprong voorwaarts.
- Het percentage van 75% wordt voorgesteld omdat daardoor een substantieel deel blijft behouden en het 'verlies van inschrijfduur' geen argument meer is om niet verhuizen. Dit percentage is vergelijkbaar met bijvoorbeeld de regio Gooi en Vechtstreek. Een hoger percentage is niet wenselijk omdat het dan neerkomt op leeftijd.
- Positieve ervaringen uit andere regio's.

Kanttekening
- Minder kansen voor woningzoekenden met een lage inschrijfduur, de spoedzoekers die genoegen nemen met een minder populaire woning. Oplossing kan dan worden gevonden door ook meer woningen te verloten. Dit kan al met de huidige verordening, maximaal 20%. Met name starters profiteren van deze methode doordat inschrijfduur geen rol speelt.
- Aanpassing is niet in korte termijn terug te draaien. Gaat hier om een aanzienlijke systeemaanpassing.
- Opstapeling van 'inschrijfduur'. Maar de praktijk laat zien dat voor veel woningzoekenden sociale huur vaak een springplank is, naar koop.

F. Worden er verder nog veranderingen voorgesteld?

In iedere huisvestingsverordening staat een hoofdstuk over 'de aanpassing van de woonruimtevoorraad'. Hierin gaat het bijvoorbeeld om het 'omzetten' van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte, de verbouwing van woonruimte naar twee of meer of juist om het samenvoegen van meerdere woonruimten. In tegenstelling tot woonruimteverdeling kan een gemeente hier ook eisen stellen aan koopwoningen. De invulling van dit hoofdstuk is afhankelijk van het lokale woonbeleid, de regels zijn niet van invloed op een regionaal systeem.

G. Waar kan ik meer informatie vinden?

- ***Huisvestingswet 2014***
- ***Huisvestingsverordening (Format) Regio Utrecht 2015*** *(versie vanaf 1 juli 2017)*
  In de regio Utrecht wordt gewerkt vanuit één model maar iedere gemeente kan daar een eigen kleur aangeven. Deze link leidt naar het format met de laatste aanpassing op 1 juli 2017.
- ***Woningmarktmonitor RWU 2018***
  De RWU publiceert al geruime tijd een woningmarktmonitor. Dit verschaft inzicht in, onder andere, de woonruimteverdeling.
- ***Evaluatie Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2016*** *(22 december 2016)*
  In deze evaluatie het antwoord op de vraag: Wat is het effect geweest van de veranderingen in de huisvestingsverordening op de verdeling van sociale huurwoningen, in de periode 1 juli 2015 tot 1 juli 2016?
- ***Onderzoek schaarste in de regio Utrecht 2014*** *(21 november 2014)*
  In de voorbereiding van de huidige huisvestingsverordening is regionaal een uitgebreid schaarste onderzoek uitgevoerd.