

Themabijeenkomst 13 mei 2019 beschikbaarheid en toewijzing van sociale huurwoningen

Er is schaarste op de woningmarkt in de regio Utrecht. De wachtlijsten lopen op. Hoe verdelen we de schaarse ruimte op een eerlijke manier en hoe kunnen we de woningvoorraad zo goed mogelijk benutten? Welke afwegingen moet je dan maken? Er komt een nieuwe huisvestingsverordening wat zijn daarin de uitgangspunten? Op 13 mei 2019 organiseerde de Huurdersraad Portaal regio Utrecht over deze en andere vragen een themabijeenkomst. Er waren ruim 85 huurders aanwezig. Dit verslag geeft een impressie van de bijeenkomst. Sprekers waren Rikkert van Heerde van RWU, Trudy Maas van de gemeente Utrecht en manager volkshuisvesting Reijnder Spits van Portaal Utrecht. De presentaties van de sprekers vindt u in de bijlage van dit verslag.

1. Opening en introductie op de Huurdersraad

Huurdersraadlid Ries van den Bogaard opende de bijeenkomst en gaf een introductie op de Huurdersraad. Dit is een netwerk van inmiddels 16 betrokken huurders die meepraten over het beleid en de activiteiten van Portaal Utrecht. Dit meepraten vindt plaats in werkgroepen per thema, zoals onderhoud, huurbeleid, stadsverwarming en prestatieafspraken. Alle huurders van Portaal kunnen zich aansluiten bij de huurdersraad en deelnemen in een of meerdere werkgroepen. Twee keer per jaar organiseert de Huurdersraad een speciale themabijeenkomst, zoals vanavond. De Huurdersraad is een zelfstandig en erkend adviesorgaan van Portaal.

2. Krapte op de woningmarkt; inleiding door Rikkert van Heerde, secretaris Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) is het samenwerkingsverband van 19 woningcorporaties in 16 gemeenten in de Utrechtse regio (U16). RWU is de opdrachtgever voor woonruimteverdeelsysteem Woningnet. Er is flinke druk op de woningmarkt en corporaties en gemeenten proberen de schaarse woonruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen. Rikkert van Heerde start met een quiz waarin hij de kennis van deelnemers test over de druk op de regionale Utrechtse woningmarkt. Zo zijn er per kwartaal gemiddeld 20.000 actief woningzoekenden voor 5.785 woningen. Woningen krijgen gemiddeld 143 reacties. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning is 10 jaar, de gemiddelde zoektijd is 4,8 jaar. Deze aantallen lopen op, onder andere doordat mensen minder verhuizen. In de hele Utrechtse regio is de druk groot, in Vleuten-De Meern is de wachttijd het langst (veel eengezinswoningen). Het kortst is de wachttijd in Zuid.

Welke woningen zijn het meest populair?

Er wordt het meest gereageerd op appartementen. Alleenstaanden vormen het leeuwendeel van de actief woningzoekenden (60%). Grote gezinnen maar 6,5%. De wachttijd is het langst voor een eengezinswoning.

Welke spelregels bepalen de toegang tot een sociale huurwoning?

Er zijn veel regels die de toegang tot een sociale huurwoning regelen. Zo zijn er Europese staatssteunregels over de inkomensgrens waarbinnen je toegang hebt tot een sociale huurwoning. Landelijk is er het passend toewijzen en de Huisvestingswet. De Huisvestingswet geeft gemeente de bevoegdheid om bij schaarste een huisvestingsverordening op te stellen.

POPULARITEIT

Woningtype	Wachttijd	Reacties	Weigeringen
Appartement	9,5	158	5,3
Benedenwoning	10,1	127	3,6
Bovenwoning	9,1	108	4,2
Eengezinswoning	11,0	130	5,4
Maisonnette	9,3	137	5,6

Bepaalde groepen kunnen voorrang krijgen, maar uitsluiten is niet toegestaan. De huisvestingswet bepaalt dat je niemand mag uitsluiten voor een woning. Daarom mogen bijvoorbeeld jongeren ook

op een seniorenwoning reageren. Regionaal is er een huisvestingsverordening, lokaal is er gemeentelijk woonbeleid.

De corporatie bepaalt onder andere, doorgaans in samenspraak met de gemeente: de huurprijs, het verdeelmodel, de doelgroep, de spreiding van bijzondere doelgroepen, wanneer urgentie geen voorrang geeft en de doorschuifregeling binnen complexen en de acceptatie of afwijzing van een kandidaat.

De woningzoekende heeft in principe volledige keuzevrijheid om de woning te betrekken die hij wil, zolang het inkomen passend is. Daarnaast zijn er voorrangregels. Een woningzoekende heeft het recht om een woning te weigeren, behalve bij urgentie.

Mag de woningkrant terug?

Platforms waarop huurwoningen staan zijn Woningnet (sociale huurwoningen), Rooftrack (vrije sector), HuisjeHuisje (woningruil app), Klinker (app van Mitros, aanbod staat ook op Woningnet). Sommige mensen hebben geen toegang tot deze digitale kanalen stelt een aanwezige, mag de woningkrant terug? De papieren krant is helaas voor een te kleine groep interessant om deze nog te laten drukken, vertelt Rikkert van Heerde. Mensen die niet digitaal vaardig zijn kunnen bij de balie van de corporatie terecht.

3. Verdeling van schaarste: inleiding door Trudy Maas, Ruimtelijk adviseur Wonen bij de gemeente Utrecht.

Trudy Maas start haar presentatie met te verwijzen naar de nieuwe woonvisie, die morgen in het college van B&W wordt besproken. Het tekort aan woningen is daarin een speerpunt: in de crisis is de nieuwbouw van het aantal woningen sterk teruggelopen. De nieuwe woonvisie zet in op versnelling van de bouwproductie.

De gemeente is ook bezig met het vormgeven van de nieuwe regionale huisvestingsverordening vanaf 1 juli 2019. Daarmee probeert de gemeente (samen met de ander gemeenten in de regio) te sturen op verdeling van de schaarse ruimte. Dat betekent zorgvuldig belangen afwegen en uitzonderingen maken voor mensen die het nodig hebben. De huisvestingsverordening wordt elke vier jaar opnieuw opgesteld.



Voorstellen voor de nieuwe huisvestingsverordening zijn:

- Doorstroomregeling van 'Groot naar beter' aanpassen. Zoveel mogelijk inzetten op doorstroming. Voorrang voor woningzoekende die (minimaal) een 4-kamerwoning achterlaat voor een (maximaal) 3-kamerwoning.
- Woningzoekenden behouden 75% van inschrijfduur bij acceptatie woonruimte in combinatie met loten.
- Passendheid middenhuur naar inkomen; daarmee middeninkomens meer kans geven in een betaalbaar middensegment tussen de 720 en 966 euro.
- Afwijken zoekprofiel urgenten: 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.
- Loslaten schaarste grens: Duurdere woningen boven de WOZ-waarde van 376. 803 vallen nu niet onder de beschermende werking van de huisvestingsverordening. Vanwege de grote

schaarste aan alle soorten woningen in Utrecht is bescherming van de gehele woningvoorraad noodzakelijk.

- Flexibilisering van de eis splitsing voor Binnenstad en Stationsgebied: Met de bestaande oppervlakte-eisen voor splitsen kunnen sommige gewenste ontwikkelingen geen doorgang vinden.

Wat bepaalt of een woning een sociale huurwoning is?

Dat is een woning met een huur onder de 720 euro. Als je als particulier een goedkope woning wil betrekken moet je daar een huisvestingsvergunning voor aanvragen (past uw inkomen bij deze huur?). Het puntensysteem geeft de kwaliteit van een sociale huurwoning in punten weer. Het puntensysteem heet ook wel het woningwaarderingssysteem. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en sanitair, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld.

Actieplan kwetsbare groepen

De gemeente is bezig met een plan van aanpak voor huisvesting en ondersteuning van kwetsbare groepen. Daarin staat een gezamenlijk aanpak van Utrechtse zorginstellingen, corporaties en de gemeente Utrecht voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare groepen.

Huisvesting van urgenten

Er worden uit de zaal veel vragen gesteld over urgenten. Mensen met een urgentieverklaring verdringen de reguliere huurder stellen enkele aanwezigen: “De gewone huurder is inmiddels ook een bijzondere doelgroep aan het worden”.

De huisvesting van bijzondere doelgroepen als statushouders en uitstroom van beschermd wonen is een politiek besluit. Bij urgenten wordt ook naar het inkomen gekeken. Met uitzondering van urgenten die moeten verhuizen vanwege de sloop van hun woning. Het spreiden van urgenten is een doel, maar ook een lastige opgave, vanwege de omvang van de groep en het beperkte beschikbaar komen van nieuwe woonruimte. Het ‘vierde huis’ behandelt de urgentieverklaringen in Utrecht.

4. Manager Volkshuisvesting Portaal Utrecht Reijnder Spits

Reijnder Spits benadrukt dat Portaal ook de druk op de woningmarkt ziet en graag meer sociale huurwoningen wil realiseren. Corporaties hebben aan de gemeente aangegeven dat als zij meer sociale huur wil daar in ontwikkeling van nieuwbouwlocaties met 30% ook op gestuurd moet worden. Corporaties vinden het een prima idee als particuliere verhuurders sociale huurwoningen realiseren, maar dan wel tegen dezelfde kwaliteit en toelatingscriteria als corporaties. Portaal zet in op nieuwbouw, verkoopt geen sociale huurwoningen (wel vrije sector woningen, waarmee zij nieuwbouw financiert) en heeft een meerhuren beleid om woningen voor een brede doelgroep toegankelijk te maken.

Reijnder Spits richt zich verder op het beantwoorden¹ van vragen uit de zaal en vragen die vooraf zijn ingediend.

Doorstroming

1. Wij willen graag doorstromen van een eengezinswoning naar een kleinere woning, maar komen door een te hoog inkomen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Middenhuur vanaf 900 euro kunnen wij niet betalen. Wat kan Portaal voor ons doen?

Reactie: Portaal biedt (beperkt) vrije sectorwoningen aan via WoningNet met voorrang voor zittende huurders van Portaal.

2. Ik woon al 21 jaar in een hele kleine starterswoning. Na 21 jaar zou ik graag een klein huisje met een tuintje willen. Door het passend wonen-beleid kom ik hiervoor niet meer in aanmerking. Ik

¹ Aan deze antwoorden kunnen geen rechten worden ontleend.

mag alleen van 'hok' naar 'hok' verhuizen, zagezegd. Als 2 of meer personen een week staan ingeschreven en ik dus 21 jaar, dan gaan zij altijd voor. Waarom mag ik, bijna 49 jaar oud, met 21 jaar inschrijfduur alleen in een klein appartementje op, laten we zeggen, 10-hoog wonen? Is er dan nog wel sprake van 'passend wonen'?

Reactie: Grote woningen zijn schaars, daarom wordt er in de gemeente Utrecht op basis van een bezettingsnorm voorrang verleend aan grotere huishoudens voor grote woningen. U wordt niet uitgesloten van deze woningen, maar het klopt dat grotere huishoudens vaak voorgaan. Er zijn ook kleine woningen op de begane grond gelegen voorzien van een tuin. Op 1-, 2- en 3-kamerwoningen kleiner dan 60m² hebben meerpersoonshuishoudens geen voorrang.

Leegstand

3. In mijn flat staan sinds geruime tijd (>1 jaar) woningen leeg. Er is volgens mij genoeg belangstelling. Hoe kan het dat deze woningen leeg blijven?

Reactie: Streven is zo kort mogelijke leegstand en zoveel mogelijk aansluitende verhuur; het kan (bv. bij ingrijpende werkzaamheden, asbestsaneringen of bij het terugkopen van woningen) voorkomen dat toch leegstand ontstaat.

Woning delen en onderverhuren

4. Wat zijn de mogelijkheden om op legale wijze een woning te delen met derden. M.a.w. als je een kamer over hebt en je wilt iets doen aan de woningnood, wat zijn dan de kanalen waarbinnen je je als huurder zou moeten bewegen,

Reactie: Onder voorwaarden mag één kamer van de woning worden onderverhuurd, wanneer u er zelf ook woont. Hiervoor moet vooraf toestemming worden aangevraagd bij Portaal.

5. Mag je je huurwoning tijdelijk of deels onderverhuren? Ik zie bij mij in de wijk dat dat regelmatig gebeurt. En AirBnb mag dat?

Reactie: Huisbewaarderschap is toegestaan onder voorwaarden, deze vindt u op onze site, hiervoor moet vooraf toestemming worden gevraagd!

AirBnb: Nee, wij geven geen toestemming voor commerciële onderverhuur van een woning of kamer via bijvoorbeeld Airbnb. Wij zijn van mening dat dit type onderhuur/vakantieverhuur niet past bij onze huurwoningen. Verhuur (een deel van) uw woning nooit zonder het bij ons aan te vragen. Dat is illegale onderverhuur. Als wij dit constateren, moet uw onderhuurder direct uit de woning en kunt u een boete krijgen van wel 18.000 euro.

Huurwoning kopen

6. Ik woon al 30 jaar in mijn huurwoning. Zou ik deze tegen een schappelijke prijs mogen kopen?

Reactie: Dit hangt ervan af of uw woning gelabeld is als een "verkoopwoning"; u kunt hier eventueel per mail naar informeren.

Huisvesting van urgenten

7. Gelden inkomenseisen ook voor mensen met een urgentie? Zitten er gradaties in urgenten? (hoog urgent, enigszins urgent)

Reactie: Ook urgenten moeten aan inkomenseisen voldoen (m.u.v. huurders die nu in een sociale huurwoning wonen die gesloopt gaat worden). Er zit rangvolgorde in type urgenten.

8. Ik vind het niet eerlijk dat urgenten voorgaan op mensen die al heel lang staan ingeschreven. Wat te denken van een soort bonus-systeem, waarbij (bijvoorbeeld) elke vijf jaar langer inschrijftijd een voorrangspunt erbij geeft? Zo zouden urgentie en inschrijftijd niet al te ver uit elkaar hoeven gaan lopen. Zeker wanneer je dit zou koppelen aan een wat geschaalder systeem voor urgentie.

Reactie: De oplossing moet liggen in het kritisch vaststellen van regels voor verkrijging urgentie. Alleen recht op urgentie onder zeer strikte voorwaarden, dit is al jaren de praktijk. Uiteindelijk

ligt de oplossing in het vergroten van het woningaanbod, waardoor er meer kansen komen voor alle woningzoekenden.

Laag inkomen toch in seniorencomplex?

9. Voor sociale huur-appartementen in seniorencomplexen geldt vaak een inkomensnorm die ver boven het minimum ligt. Met een bijstandsuitkering of vergelijkbaar inkomen kom je hiervoor als senior niet in aanmerking. Zo schieten dit soort gezamenlijke woonprojecten met zicht op en zorg voor elkaar hun doel voor een deel voorbij. Kan dit anders?

Reactie: Portaal werkt met een tweehurenbeleid, vrijwel alle geadverteerde woningen kennen de bepaling dat de huurprijs indien nodig naar beneden wordt bijgesteld voor mensen met een laag inkomen. Het Portaal-aanbod zou dus moeten voldoen.

Huurwoning ruilen

10. Is het mogelijk dat Portaal aan eigen huurders de mogelijkheid biedt van een woningruil site / app/? HuisjeHuisje app is mooi initiatief maar werkt niet goed.

Reactie: Er zijn diverse bestaande traditionele woningruil-sites, daarnaast is in gezamenlijkheid HuisjeHuisje ontwikkeld. Indien u verbeterpunten heeft: graag melden via de site van HuisjeHuisje.

5. Afsluiting

De Huurdersraad zal op basis van de avond een advies formuleren en hierover met Portaal in gesprek gaan. Ries van den Boogaard dankt iedereen voor zijn aanwezigheid.

Actief lid worden van de Huurdersraad?

De Huurdersraad kan altijd actieve leden gebruiken. Doen waar je energie zit en meepraten over wat je interesse heeft is daarbij het vertrekpunt. Aanmelden voor meer informatie of een kennismakingsgesprek kan door een mail te sturen naar info@huurdersraadportaalregioutrecht.nl

Na afloop werd er gezellig nagepraat met een hapje en een drankje.