



Huurdersraad portaal
13 mei2019



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Speerpunten Woonvisie

Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;

We gebruiken de groei van de stad en stimuleren onze partners om de bouwproductie hoog te houden. Daarmee werken naar de streefpercentages voor de lange termijn en gemengde wijken. (coalitieakkoord: 35% sociaal en 25% middencategorie in 2040).

Meer gemengde wijken;

De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.

Doorstroming;

We willen dat er meer woningaanbod (vrij)komt. Bouwen van kwalitatief goede woningen in de middencategorie en het sociale segment, onder andere via gemengde projecten, en slimme woonruimteverdeling zorgen voor de toename van verhuisketens (betere doorstroming).

Een (t)huis voor iedereen;

We streven naar een passend woningaanbod voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht. We zorgen binnen een redelijke termijn voor huisvesting voor Utrechters die onze hulp het hardst nodig hebben.

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;

We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.



Huisvestingsverordening Regio Utrecht

1. Waarom een huisvestingverordening?
2. Opzet en Inhoud huidige verordening
3. Voorstellen nieuwe huisvestingsverordening
4. Vragen



1. Huisvestingsverordening regio Utrecht

Waarom een huisvestingsverordening?

- Woonruimteverdeling noodzakelijk vanwege schaarste
- Wachtijd sociale huurwoning iets meer dan 10 jaar
- Uitgangspunt: rechtvaardige en meer evenwichtige verdeling van de schaarste met
 - Eenduidige regionale regels voor woonruimteverdeling
 - Ruimte voor lokaal maatwerk

Waarom een regionale huisvestingsverordening?

- Woningzoekende zoeken ook regionaal, regionale woningmarkt.



2. Opzet huisvestingsverordening

- Een algemeen deel met gelijke regels voor de 16 gemeenten
- Een lokaal deel gemeentelijke keuzes gebaseerd op (eigen) gemeentelijk beleid.
- Dit lokale deel bestaat uit twee delen:
 - Raadsbevoegdheid:
 - Regels in de verordening m.b.t. wijziging van de samenstelling van de woningvoorraad: onttrekken, samenvoegen, omzetting of woningvorming (H3)
 - voorrangsregels middenhuur
 - Collegebevoegdheid:
Lokaal beleid op basis van mandaat in regionale verordening
 - Utrechtse nadere uitwerking van voorrangsregels, urgentieregels en toewijzingssysteem

BEDENK ALTIJD

Versus het belang van



URGENTIE-
VERKLARING

Het gaat om
zijn belang

4. Voorstellen nieuwe verordening

1. Doorstroomregeling van 'Groot naar beter' aanpassen
2. Woningzoekende behouden 75% van inschrijfduur bij acceptatie woonruimte in combinatie met loten
3. Passendheid middenhuur naar inkomen
4. Afwijken zoekprofiel urgenten
5. Loslaten schaarste grens
6. flexibilisering van de eis splitsing voor Binnenstad en Stationsgebied

Doorstroomregeling van 'Groot naar beter' aanpassen

Probleem	<ul style="list-style-type: none">• Kenmerk van de woningmarkt is een gebrek aan doorstroming. Specifiek probleem daarbij is dat kleine huishoudens in een grote woning blijven wonen.
Voorstel	<ul style="list-style-type: none">• Voorrangsregeling van groot naar beter: voorrang voor woningzoekende die (minimaal) 4-kamerwoning achterlaat voor een (maximaal) 3-kamerwoning.• Regionaal maken• uitbreiden door geen leeftijdseisen (nu vanaf 55 jaar) te stellen
Want	<ul style="list-style-type: none">• Eenduidigheid in een regeling voor alle gemeenten.• ook mogelijkheid om tussen gemeenten gebruik te maken van de regeling.• bredere toepassing bevorderen met als doel meer aanbod van grotere woningen .



Woningzoekende behouden 75% van inschrijfduur bij acceptatie woonruimte

Probleem	<ul style="list-style-type: none">• Er is weinig doorstroming. Woningzoekenden zijn terughoudend om kostbare inschrijffaren in te zetten om te verhuizen. Bij woningacceptatie raken ze nu in één keer hun inschrijfduur kwijt.
Oplossing	<ul style="list-style-type: none">• De woningzoekenden, zowel starters als doorstromers 75% van de inschrijfduur laten behouden na acceptatie van een woning.
voorstel	<ul style="list-style-type: none">• De woningzoekenden worden over de drempel geholpen om te verhuizen waardoor er meer aanbod vrij komt.• Mogelijkheid tot sneller verhuizen waardoor er (kleinere) stappen gemaakt kunnen worden in een wooncarrière.• Voorstel is 75% omdat een substantieel deel van de inschrijfduur blijft behouden en het 'verlies van inschrijfduur' geen argument meer is om niet verhuizen. Vergelijkbaar met bijv. de regio Gooi en Vechtstreek.• Een hoger percentage is niet wenselijk omdat het dan neerkomt op leeftijd.• Positieve ervaringen uit andere regio's.
Kanttekening	<ul style="list-style-type: none">• Aandacht voor kansen voor woningzoekenden met een lage inschrijfduur (starters en spoedzoekers) <p><u>Oplossing</u> dit voorstel in combinatie met meer woningen verloten. Dit kan al met de huidige verordening, maximaal 20%. Beter benutten van dit percentage. Met name starters profiteren van loting doordat inschrijfduur geen rol speelt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Niet wenselijk om aanpassing op korte termijn terug te draaien in verband met rechtsgelijkheid woningzoekenden.

Voorrang middenhuur op doorstroming en inkomen

Probleem	<ul style="list-style-type: none">• Huishoudens met (laag) middeninkomen 'vallen tussen wal en schip'.• Zonder inkomenseisen bestaat risico dat verhuurders kiezen voor mensen met een hoog inkomen (vanwege zekerheid huurinkomsten).• huishoudens in een sociale huurwoning hebben weinig kans om volgende stap te maken naar een woning met een lage middenhuur.
Voorstel	<ul style="list-style-type: none">• Categorie middenhuur toevoegen aan de huisvestingsverordening.• Huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 720,42 vanaf 1 januari 2019) tot maximaal € 966,15 .• Voorrang:<ul style="list-style-type: none">• Woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten en met een inkomen tot inkomensvoorrangsgrenzen;• eenpersoonshuishoudens tot € 55.000,- en meerpersoonshuishoudens tot € 65.000.• Voor woningen die na 2020 zijn gerealiseerd (nieuwbouw en transformatie).• Lokaal maatwerk: in de regionale huisvestingsverordening kaders waaronder B&W nadere (lokale) regels kunnen stellen.
Want	<ul style="list-style-type: none">• Huurprijsgrens: bovengrens maximaal € 966,15 betaalbaarheid doelgroep.• Inkomensvoorrangsgrens:• Door deze voorrang krijgen lage middeninkomens een stimulans om door te stromen uit sociale huur (goedkope scheefwoners).• Alleen voor nieuwbouw omdat er dan vooraf afspraken gemaakt kunnen worden met de ontwikkelaar/belegger en eenvoudige controle mogelijk is.• Lokaal maatwerk: gemeente kan dit uitvoeren en verdere eisen stellen aan inkomen, huur en uitvoering. Toevoegen welke gemeente dit aan doen

Afwijken zoekprofiel urgenten

Probleem	<ul style="list-style-type: none">• Het zoekprofiel is nu uitsluitend voor appartementen vanaf de 1^e 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.
Voorstel	<ul style="list-style-type: none">• De reden voor verruiming van het zoekprofiel overlaten aan de gemeente• Toepassing van deze verruiming alleen in de betreffende gemeente via lokaal beleid
Want	<ul style="list-style-type: none">• Gemeenten kan inspelen op lokale problematiek• Zoekgebied urgenten wordt verruimd met minder kans op concentratie

Loslaten schaarste grens

Probleem	<ul style="list-style-type: none">• 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.
Voorstel	<ul style="list-style-type: none">• De gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aanwijzen voor het omzetten, splitsen, samenvoegen en woningvormen en het loslaten van de tot nu toe gehanteerde schaarstegrens (WOZ-waarde)
Want	<ul style="list-style-type: none">• Vanwege de grote schaarste aan alle soorten woningen in Utrecht is bescherming van de gehele woningvoorraad noodzakelijk. Door alle woningen te reguleren kan in alle situaties een evenwichtige belangenafweging plaatsvinden op basis van het gemeentelijk doelgroepenbeleid en de lokale situatie.• Om in 2020 de nieuwe wettelijke registratieplicht voor vakantieverhuur voor de gehele woningvoorraad te kunnen toepassen, is aanwijzing van de hele woningvoorraad noodzakelijk.• Het is wenselijk om alle woningen onder de werking van de huisvestingsverordening te brengen omdat de huisvestingsverordening extra instrumenten biedt om de leefbaarheid te beschermen. (bestuurlijke boete)• We vereenvoudigen de regels

Flexibiliseren splitsing

Probleem	<ul style="list-style-type: none">• Met de bestaande oppervlakte eisen voor splitsen kunnen sommige gewenste ontwikkelingen geen doorgang vinden.
Voorstel	<ul style="list-style-type: none">• Flexibilisering van de eis voor het splitsen van woningen in de Binnenstad en Stationsgebied: Van minimaal 50 m² per appartement naar gemiddeld 50m² GBO en minimaal 40m² GBO (te regelen in beleidsnotitie door B&W)
Want	<ul style="list-style-type: none">• Hiermee wordt de nodige flexibiliteit geboden → behoefte met name bij monumentale panden in de Binnenstad• en voorkomen we anderzijds dat er te kleine appartementen ontstaan.• Deze aanpassing sluit aan op de oppervlakte eisen voor het Stationsgebied en de Binnenstad uit het Actieplan Middenhuur.• Voor alle andere wijken blijft de huidige norm dan minimaal 50m² per appartement.

Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen

- Concept plan van aanpak
 - de Utrechtse zorginstellingen, corporaties en de gemeente Utrecht voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare groepen
 - de uitgangspunten, ambitie, doelen en randvoorwaarden vastleggen en
 - afspraken maken over de gezamenlijk en afzonderlijk te ondernemen acties



5. Vragen?

?



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl