

## Nadere regel Experiment doorstroming hoger in rangorde Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;

- gelet op artikel 156 Gemeentewet en artikel 71 van de Huisvestingsverordening Utrecht.

Overwegende:

- dat het verlenen van voorrang aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten (doorstroming) niet leidt tot verminderde kansen voor starters en urgenten en kennis over de werking hiervan in de praktijk gewenst is

Besluiten de volgende nadere regel vast te stellen:

### Artikel 1 Definities

Deze nadere regel verstaat onder:

- Verhuisketen: Een verhuisketen begint met een vrijgekomen woning door opzegging van een bestaande woning of nieuwbouw en eindigt wanneer een starter of vestiger een woning betreft als gevolg van de eerste schakel in de keten. Des te langer de keten, des te meer huishouden kunnen verhuizen als gevolg van de eerste schakel.
- Vestiger of starter: iemand die geen zelfstandige huurwoning achterlaat in de gemeente Utrecht. Een vestiger kan ook een doorstromer zijn uit een andere gemeente.

### Artikel 2 Doel

Het experiment dient de volgende doelen:

1. Het beter benutten van de bestaande voorraad door meer mensen in de gelegenheid te stellen passend te wonen;
2. Het stimuleren van doorstromers door hen meer voorrang te geven bij toewijzing en hiermee de verhuisketens te verlengen.

### Artikel 3 Afbakening

1. Het experiment wordt uitgevoerd voor een periode van 1 jaar, vanaf de dag na bekendmaking van de nadere regel.
2. De voorrang geldt voor maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen van toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 8 onder a van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

### Artikel 4 Opzet experiment

1. Verplaatsen van voorrangregel 'j' naar plaats 'h' in de rangorde van de huisvestingsverordening van artikel 45;
2. Voor de toepassing van de van-groot-naar-beter-regeling gelden dezelfde eisen als de van-groot-naar-beter-regeling in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht met uitzondering dat de nieuwe woning binnen de gemeente Utrecht gelegen moet zijn.

### Artikel 5 Evaluatie en vervolg

1. Na afloop van het experiment wordt een evaluatie opgesteld waarin in ieder geval het volgende aan de orde komt:
  - a. Kwantitatieve analyse van de toewijzingen naar doelgroep (starter en doorstromer) en kwaliteit woning (onder meer prijs, omvang, energielabel)
  - b. Kwalitatieve analyse van de resultaten met onder meer interviews met de betrokkenen, zoals toegelaten instellingen, de verhuisadviseur en geslaagde woningzoekenden die gebruik hebben gemaakt van VGNB en ander relevante woningzoekenden met als doel de invloed van het experiment vast te kunnen stellen.
2. Op basis van de resultaten van het experiment;
  - a. Het experiment eventueel verlengen, al dan niet in aangepaste vorm op basis van de evaluatie;
  - b. Het experiment omzetten in definitieve regelgeving al dan niet in gewijzigde vorm op basis van de evaluatie;
  - c. Op basis van de evaluatie het experiment afsluiten en geen aanpassingen doorvoeren in de regelgeving.

### **Artikel 6 Inwerkingtreding**

Deze nadere regel treedt in werking op 1 augustus 2024 en geldt voor maximaal 1 jaar.

### **Artikel 7 Citeertitel**

Deze nadere regel wordt aangehaald als Nadere regel Experiment doorstroming hoger in rangorde Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

*Aldus als principebesluit vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht in de vergadering van 18 juni 2024 en definitief vastgesteld door de wethouder Wonen en Volkshuisvesting op 4 juli 2024*

*De burgemeester,  
Sharon A.M. Dijkma  
De secretaris,  
Michiel J. Ruis*

## Informatieve toelichting bij Nadere regel Experiment doorstroming hoger in rangorde Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

### Algemeen

De gemeente Utrecht heeft een groeiend tekort aan sociale huurwoningen, met name voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen. We zetten in op verschillende manieren om dit tekort tegen te gaan (de zogenaamde tredes, bestaande uit: nieuwbouw, flexwoningen, regio, inzet eigen vastgoed en beter om zoveel woonplekken te realiseren voor zowel kwetsbare en bijzondere doelgroepen als reguliere woningzoekenden. Voor het beter benutten bestaande voorraad is een Plan van aanpak beter benutten bestaande voorraad 2024-2026 opgesteld. Met dit Plan van aanpak werken we aan een optimaler gebruik van bestaande woningen, om zo meer woonruimte te creëren voor zowel regulier woningzoekenden als kwetsbare doelgroepen. Daarnaast draagt dit Plan van aanpak bij aan het beter passend maken van woningen. We focussen daarbij op zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in alle prijsklassen. In het plan van aanpak zijn vier actielijnen opgenomen, waaronder de actielijn doorstroming. Hiertoe is een doorstromingsonderzoek (Advies Doorstroming Utrecht RIGO) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat om doorstroming te stimuleren een pakket van maatregelen nodig is. Eén van de maatregelen is om de VGNB voorrangsregel in de rangorde 'omhoog' te brengen.

### VGNB hoger in rangorde

Als er door doorstroming meer verhuisd kan worden, kunnen meer Utrechters een passende woning vinden: passend bij hun huishouden, zorgbehoefte, portemonnee, of woonwensen. De verwachting is dat veel kleinere huishoudens nu bijvoorbeeld in een grotere woning wonen. Met deze maatregel kunnen deze huishoudens met meer voorrang verhuizen en komt een grotere woning vrij voor een groter huishouden etc.

In de huidige woningnood proberen we zo eerlijk mogelijk de schaarste te verdelen. De vraag is wie vóór gaat en wie niet. Bij wie is de nood het hoogst? De statushouder, iemand uit de maatschappelijke opvang of de 'gewone' starter die al tien jaar wacht? Dat is en blijft een lastig dilemma: hoe verdelen we de koek eerlijk?

Belangrijk om te beseffen is echter dat de doorstromer niet in dit dilemma thuis hoort. Anders gezegd: kiezen tussen óf doorstromers óf starters helpen is een vals dilemma. Kiezen voor doorstromers levert namelijk langere ketens op, waar iedereen van profiteert en waar starters geen last van hebben. Dit zijn immers mensen die al een woning hebben en die dus ook weer een woning achterlaten. Het klinkt tegen-intuïtief, maar dat bekennt omgekeerd dat het voorrang geven aan (urgente) starters boven doorstromers de starters niet helpt, maar wel alle doorstromers benadeelt. Dit zijn immers woningzoekenden die géén woning achterlaten, maar wel een nieuwe woning betrekken die misschien zelfs passender was geweest voor iemand anders. Als gevolg daarvan kunnen in totaal minder Utrechters met een verhuisbehoefte verhuizen.

Doorstromers helpen levert dus meer verhuizingen op, met evenveel starters. Kwantitatief verslechtert de positie van starters dus niet. Wel geldt dat zij kwalitatief vaker 'aan de onderkant' van de markt moeten beginnen, in woningen die voor doorstromers minder aantrekkelijk zijn. Dat is de prijs van meer verhuizingen.

Doorstroming gaat niet vanzelf; doorstroming vraagt een samenhangend pakket van verschillende typen maatregelen: van de gemeente, de corporaties en steeds meer ook van marktpartijen. Het advies van Rigo is gericht op een zo effectief mogelijk doorstroombeleid. Om vast op kleine schaal te experimenteren met doorstroming zoals hierboven toegelicht voeren we deze nadere regel in, waarin we de rangorde wijzigen voor doorstromers VGNB. Dit helpt ons ook om de impact beter inzichtelijk te maken.

### Artikelsgewijze toelichting

#### Artikel 2 Doel

De woningnood is hoog in Utrecht. In haast alle segmenten en voor alle doelgroepen zijn er tekorten: starters, gezinnen, urgente en kwetsbare doelgroepen, huurders, kopers, middeninkomens. De woningnood uit zich niet alleen in mensen die nu geen dak boven hun hoofd hebben of die nu langer in een instelling verblijven omdat zij niet kunnen uitstromen. Woningnood gaat net zo goed over de mensen die nu al wonen, maar voor wie er geen passende doorstroomwoningen vrijkomen. Daardoor verstopt de boel. Om die reden willen we doorstroming stimuleren. Als er door doorstroming meer verhuisd kan worden, kunnen meer Utrechters een passende woning vinden: passend bij hun huishouden, zorgbehoefte, portemonnee, of woonwensen. Doorstroming levert niet een grotere woningvoorraad op, maar wel meer woningen die beschikbaar komen voor allerlei typen woningzoekenden en uiteindelijk ook de starter.

#### Artikel 5 Evaluatie en vervolg

Het is de verwachting dat, na een eerste dip, het experiment in beginsel geen negatief effect op urgenten en starts zal hebben. Wel kan de voorrang leiden tot minder kwalitatieve keuze voor deze doelgroepen. Het is belangrijk te meten of dit zich ook zal voordoen. Tevens maken we inzichtelijk of de VGNB regel door de voorrang vaker wordt ingezet en wordt kwalitatief onderzocht of de hogere voorrang een rol speelde bij het wel of niet gebruik maken van de VGNB regel. Ook zal aandacht besteed worden aan

het kwantitatieve en kwalitatieve effect op de voorrangen (deel urgenten en indicatie fysieke beperking) die door de het experiment lager in de rangorde terecht zijn gekomen.  
Belangrijk is vast te stellen welke positieve en negatieve effecten het experiment heeft om op basis hiervan een besluit te kunnen nemen of het experiment omgezet moet worden in regelgeving.