

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Joeri van der Lee	Datum	24 januari 2025
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	13060613
E-mail	Joeri.van.der.lee@utrecht.nl	Onderwerp	Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties hebben samen de taak om te zorgen voor passende huisvesting en ondersteuning van kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Deze doelgroepen omvatten mensen die kwetsbaar zijn vanwege sociale, economische of fysieke omstandigheden, zoals o.a. statushouders, dak- en thuislozen, en personen met een zorgvraag. Voor deze doelgroepen is toegang tot passende huisvesting een basisvoorwaarde voor een stabiel leven.

In lijn met uw motie '[Meer woningen voor kwetsbare Utrechters](#)' hebben wij eind 2023 het verdeelbesluit voor 2024 vastgesteld: het reserveren van 1.182 woonplekken in de stad voor deze kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Dat was de eerste keer dat de opgave in absolute aantallen is uitgedrukt en waarbij we met onze partners (al lerend) toewerken naar een vernieuwde samenwerkingsvorm. Via deze brief deze raadsbrief informeren we u over het te verwachten resultaat over geheel 2024 en kijken we vooruit naar de aantallen en de verdeling van het woningaanbod voor deze doelgroepen in 2025. Met het nemen van een verdeelbesluit zijn we er nog niet. We sluiten af met een aantal vervolgstappen die we voor ons zien.

Resultaat 2024

In de [kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024](#) (10 september 2024) bent u voor het laatst geïnformeerd over de stand van zaken rondom de huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Dit ging over de periode tot medio 2024. Daarin hebben we ook een eerste verwachting uitgesproken over de beperkte voortgang die we hierop boeken. We zien op basis van de cijfers tot en met oktober dat ongeveer 56% van de opgave uit de jaarcyclus is gehaald. In november en december zal een kleine inhaalslag kunnen plaatsvinden (mede door o.a. de oplevering van het tijdelijk woonproject Pagelaan en Befu), maar dat zal niet genoeg zijn om het gehele aantal uit het verdeelbesluit 2024 te halen. Naar schatting zal de realisatiegraad van de 1.182 over het hele jaar tussen de 70%-80% zitten. Dat weten we medio februari definitief.

Terugkijkend is er een aantal verklaringen voor het niet halen van de 1.182. In de eerste 10 maanden van 2024 zijn er 2.230 woningen in Woningnet vrijgekomen (in 2023 waren dat 2.170 woningen). Vanuit de nieuwe samenwerking hebben we meer inzicht gekregen in de aanbodkant. Het blijkt dat de vrijkomende woningen om een aantal redenen niet allemaal beschikbaar zijn voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Van het aantal vrijkomende woningen vallen woningen af omdat deze qua woninggrootte niet passen, de huurprijs te hoog is voor de doelgroep en/of omdat in een aantal complexen omwille van de leefbaarheid een andere keuze is gemaakt. Het werkelijk aantal woningen dat in aanmerking komt voor de doelgroep ligt daarmee lager dan het aantal mutaties dat op eerste gezicht vanuit de Woningnet rapportages naar voren komt.

Tegelijk is afgelopen jaar, met name in de periode vanaf september, is ook gekeken naar nieuwe manieren van wonen om zo de opgave te behalen. Denk onder andere aan woningdelen, zodat er op korte termijn meer woonplekken beschikbaar komen. Er komt dan weliswaar een ander deel van de woningvoorraad in beeld, maar dat vraagt tegelijkertijd ook meer van ons (extra inzet community building, het welzijnswerk in de wijk, etc.) en capaciteit van zorgpartners in de begeleiding nu, en voor de beheerfase in de toekomst. De (organisatorische) aanpassingen die hiervoor nodig zijn, waren niet mogelijk in het laatste deel van dit jaar. Op deze keten komen we later in deze brief terug.

Provinciaal toezicht

Het niet halen van de doelstelling is niet zonder gevolgen, niet alleen voor woningzoekenden van bijv. Beter Wonen, maar met name vanuit de groep waartoe we een wettelijke plicht hebben om in woonruimte te voorzien. Eerder is vanwege de achterlopende realisatie van de huisvesting van statushouders het toezicht door de provinciale toezichthouder verscherpt en op 1 juli 2024 van trede 2 naar trede 3 ('actief toezicht') gegaan. Inmiddels weten we dat er voldoende woningen zijn geleverd in de 2e helft van 2024, waardoor we nu in trede 3 blijven. Wel is er een achterstand van 318 te huisvesten personen. Bij trede 3 verwacht de provinciale toezichthouder een verbeterplan met als doel om alsnog het aantal benodigde woonplekken te realiseren, zowel conform de nieuwe taakstelling voor de 1e helft van 2025 (369 personen) als het inhalen van de achterstand van 2024 (318 personen). Hierin nemen we de ambitie op om in geheel 2025 de taakstellingen te behalen en ruim 50% van de achterstand in te halen, zodat we in trede 3 blijven en een begin maken met het inlopen van de achterstand. Op 1 juli 2025 en 1 januari 2026 beoordeelt de provincie opnieuw in welke trede de gemeente Utrecht wordt geplaatst.

Analyse 2025

Voor 2025 is de huisvestingsbehoefte van kwetsbare en bijzondere doelgroepen scherper in beeld gebracht. Er is sprake van een toenemende vraag naar huisvesting voor kwetsbare groepen, terwijl het woningaanbod licht daalt ten opzichte van 2024. De mismatch tussen vraag en aanbod heeft gevolgen voor kwetsbare groepen, reguliere woningzoekenden en de balans daartussen.

Tabel 1 prognose vraagzijde 2025

Doelgroep	Behoefteprognose in aantal woningen
Clënten van aangesloten partijen bij Beter Wonen	1.028
Statushouders	600 (1.020 personen)
Urgenten met beschikking	82
Slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel	45-54
Citydeal	12
Doorstroom na tijdelijkheid	49
Urgent woningzoekenden na detentie met een lichte hulpvraag	45

Kwetsbare jongvolwassenen	N.t.b. ¹
Totaal	1.860 -1.870

Daarbij is ook behoefte is scherper in beeld gebracht ten opzichte van voorgaande jaren. In 2025 komen er naar verwachting zo'n 2.750 sociale huurwoningen beschikbaar. Voor 2025 verwachten we ca. 2.500 mutaties in sociale huurwoningen², en zien aanvullend nog ca. 250 woningen toegevoegd worden. Onderstaande tabellen 2 en 3 laten dat zien. De werkwijze bij het maken van deze prognose is opgenomen in de bijlage (Oplevernotitie jaarcyclus 2025).

Tabel 2 Regulier woningaanbod 2025

Regulier woningaanbod 2025	Aantal sociale huurwoningen	Opmerkingen
Mutaties Woningnet	2.124	
Nieuwbouw:		
Bo-Ex (Rijnvliet fase 5)	57	
Bo-Ex (Leidsche Rijn E5)	49	Seniorenwoningen (55+)
Woonin (Omloop / Laan van Chartroise)	78	Tussenvoorziening en Leger des Heils
Woonin (Defensierrein)	140	Leger des Heils en Singelzicht
Woonin (Pijlsweerd)	52	Exodus en Tussenvoorziening
Totaal regulier	2.500 mutaties	

Tabel 3 Aanvullend woningaanbod 2025

Aanv. woningaanbod 2025	Aantal woningen	Opmerkingen
SSH (Goeie Buur)	50	
Cazas Wonen (Flexwoningen Wetering-Zuid)	162	Leger des Heils en Abrona
Particulier (Eendrachtlaan)	40	Verhuringen via WoningNet, geen afspraken over aandachtsgroepen
Totaal aanvullend woningaanbod	250	

Verdeelbesluit 2025, concrete uitwerking van dit collegebesluit in aantallen

Woonruimteverdeling is een kerntaak van de overheid, waarvan wij als Utrecht ons deel uitvoeren. Daarbij gaat het om het zo eerlijk mogelijk verdelen van schaarse woningen en woonplekken die de Utrechtse corporaties bouwen, verhuren en onderhouden. De regels hiervoor zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening en op basis daarvan worden woningen via Woningnet te huur aangeboden. Sommige woningzoekenden hebben echter dringend huisvesting nodig, bijvoorbeeld Utrechters die dakloos dreigen te worden, vluchtelingen met een verblijfsvergunning (statushouders), of slachtoffers van huiselijk geweld. Deze groep woningzoekenden wordt via zgn. bemiddeling direct een woning aangeboden.

Er zijn meer woningzoekenden dan woonplekken. In de samenwerkingsafspraken met corporaties is afgesproken om 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen, waarbij een koppeling is gelegd actuele omstandigheden zoals ook in de

¹ De totale huisvestingsbehoefte van kwetsbare jongvolwassenen is nog niet goed in beeld en is lastig om goed in beeld te krijgen. Complicerende factor is dat deze groep verspreid onderdeel uitmaakt van de meeste (zo niet alle) bovenstaande kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Jaarlijks proberen we de behoefte van alle doelgroepen beter in beeld te krijgen als onderdeel van de jaarcyclus.

² Het te verwachten aanbod aan sociale huurwoningen in 2025 varieert, door kenmerken als het kamertal of een seniorenlabel, in geschiktheid voor bijzondere doelgroepen.

[Aanpak realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment](#) (april 2023) is aangegeven. In de lijn van de moties 110 en 130 is ook dit jaar sprake van een hogere toewijzing aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen.

Het aanhoudende tekort aan betaalbare sociale huurwoningen gaf aanleiding om als partners samen te werken binnen een jaarcyclus met als doel om steeds helderheid te creëren over de gezamenlijke opgave en het maken van navolgbare, transparante en gedragen keuzen in de schaarste en daarbij ook naar de best mogelijke benutting van de beschikbare woningen te kijken. Om tot een heldere gedeelde opgave te komen is in een gezamenlijk team die alle partners vertegenwoordigen de verwachte huisvestingsbehoefte van kwetsbare en bijzondere doelgroepen en een prognose van het vrijkomend passend woningaanbod in beeld gebracht. De gevolgen van de mismatch tussen vraag en aanbod zijn groot voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen, regulier woningzoekenden en de balans daartussen. Deze consequenties zijn ook zichtbaar gemaakt.

Op basis van onze prognoses die hierboven zijn weergegeven komen in 2025 naar verwachting zo'n 2.750 sociale huurwoningen beschikbaar. Via het verdeelbesluit stellen we 1.235 woonplekken voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen beschikbaar. Het verdeelbesluit kent vervolgens een onderverdeling tussen de doelgroepen. Dat leidt tot de volgende verdeling:

Tabel 4 verdeelbesluit 2025

Doelgroep	aantal woonplekken 2025
Statushouders	550
Beter Wonen (excl. slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel)	403
Goeie Buur (jongvolwassene)	50
Zelfzoekers met urgentie ³ • Urgenten met een beschikking • Uitstroom opvang slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel	82 50
Doorbraaktafels • Pilot Wonen na detentie • City Deal	8 12
Doorstroom na tijdelijkheid (tijdelijke woonconcepten) • Goeie Buur (uitstroom) • Onder de Pannen • Kamers met aandacht • Corporatiehotel	80
Totaal	1.235 woonplekken

Samenwerking met partners, meer regie op de keten

Wat hebben we geleerd en nemen we mee? Afgelopen jaar hebben we meer inzicht gekregen in de kwaliteit van de beschikbaar komende woningen. Niet alle woningen die vrijkomen kunnen worden aangewend voor het verdeelbesluit. Daarnaast geldt dat woningen niet gelijkmatig beschikbaar komen. Dat leidt tot een aantal lessons learned. Naast scherper inzicht in de beschikbare voorraad is een belangrijke les uit 2024 is dat pieken, omdat er in een bepaalde periode meer woningen beschikbaar komen (bij. uit nieuwbouw) of versnellingsmomenten bij achterblijvende realisatie, de

³ Worden geen onderdeel van onze vraag aan de corporaties, zie vervolg. Deze groep woningzoekenden zoekt zelf huisvesting via Woningnet

Datum 24 januari 2025
Ons kenmerk 13060613

uitvoerbaarheid in de keten onder druk zet. We streven in 2025 naar een duurzaam hoger aantal huisvestingen per maand.

In de keten van huisvesting voor kwetsbare doelgroepen zijn veel organisaties betrokken. Bijvoorbeeld op het gebied van matching (Het Vierde Huis), wonen en leefbaarheid (woningcorporaties), werk en inkomen (begeleiding bij inburgering, verstrekken uitkeringen, financiële ontzorgtaak, overbruggingskrediet etc.) en het sociaal domein (begeleiding door statushouders van Vluchtelingenwerk, het buurtteam, jeugdhulp of MOBW partijen die begeleiding bieden, of juist partijen die zich inzetten voor de leefbaarheid in de buurt zoals de sociaal makelaarsorganisatie). Het realiseren van de opdracht in 2025 vraagt om een andere manier van sturing en organisatie binnen de hele keten van uitvoeringsorganisaties die betrokken zijn bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Het gaat immers over een keten die samen moet werken in plaats van naast elkaar de eigen taak uitvoeren. Zo is het voor een organisatie als Vluchtelingenwerk lastiger om extra vrijwilligers op te roepen als er een piek in het vrijkomend aanbod van woonplekken ontstaat. Voor komend jaar zetten we daarom in op interne- en externe ketenregie, met als doel de organisatie zo in te richten dat op de gehele opgave gestuurd kan worden. Met een duurzaam hoger aantal huisvestingen per maand voorkomen we piek- of versnellingsmomenten die vanuit het perspectief van capaciteit en bedrijfsvoering in tijden van schaarse financiële middelen onwenselijk is. Tegelijkertijd geven we hierbij de winstwaarschuwing dat onze huidige ondersteuningsstructuur voor het huisvesten van Utrechtse in een kwetsbare positie op dit moment niet maximaal is ingeregeld op het voor 2025 gepresenteerde aantal van 1235 woningen. Mocht – in tegenstelling tot afgelopen jaar – dit verdeelbesluit door woningcorporaties worden gerealiseerd, dan bestaat er een risico dat hulp aan bewoners die vanuit een kwetsbare positie instromen later start, er mogelijk wachttijden ontstaan of begeleiding minder intensief zal zijn. Daarmee gebeurt er niet niks. Ook corporaties hebben een taak in het sociaal beheer in complexen, zeker als het om gemengd wonen gaat.

Vervolg

Het verdeelbesluit 2025 legt concrete aantallen vast om samenwerkingspartners, zoals woningcorporaties en zorginstellingen, beter te laten plannen en maatwerk toe te passen zodat zij de aantallen uit het verdeelbesluit ook kunnen realiseren. Het verdeelbesluit is niet alleen een opdracht aan corporaties, maar aan alle partijen met wie we samenwerken op het woonzorgvraagstuk, ook onszelf. Om op duurzaam hoger tempo huisvesting te realiseren, worden wederkerige afspraken met STUW-corporaties en zorgpartners gemaakt en vastgelegd. Dat proces is gestart en hierover zullen we u uiterlijk in Q2 nader informeren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,