

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	S. Knip	Datum	13 februari 2025
E-mail	simea.knip@utrecht.nl	Kenmerk	10873568
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Anders toewijzen van woonruimte
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting, Samen voor Overvecht

Geachte leden van de raad,

In Utrecht werken we aan een ongedeelde stad, waarbij we extra aandacht besteden aan inwoners in een kwetsbare positie en aan gemeenschapsvorming. We merken dat de instroom van aandachtsgroepen steeds meer toeneemt en dit in een aantal buurten en complexen steeds meer gaat knellen¹. Al geruime tijd zoeken gemeente en corporaties naar manieren om hier grip op te krijgen. Een antwoord is het selectief toewijzen van dragende bewoners (Anders Toewijzen). Deze manier van toewijzen draagt bij aan een meer diverse bewonerssamenstelling, wat bijdraagt aan een betere landing van aandachtsgroepen in de buurt en het plezierig wonen voor alle bewoners. Ook hebben we verkend hoe we via het anders toewijzen van sociale huurwoningen kunnen bijdragen aan de ambities van Samen voor Overvecht.

De afgelopen jaren is op verschillende manieren geprobeerd om te sturen op een diverse samenstelling van de wijk, zodat een fijne gemeenschap kan ontstaan van dragende en vragende bewoners². Daarbij is onderzocht wat binnen bestaande regelgeving kan en of we ook de instrumenten van de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (WBMGP) in kunnen en willen zetten. Uitkomst is dat we ervoor kiezen om de Huisvestingsverordening ten volle te blijven inzetten, zonder toepassing van de WBMGP.

Met deze raadsbrief informeren wij u over de gekozen werkwijze en het doorlopen proces om Anders Toewijzen van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Dit sluit ook aan bij de [Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht](#) waarin leefbaarheid een van de speerpunten is.

Aanleiding en urgentie van Anders Toewijzen

De wens om te kunnen sturen op de instroom van bewoners is niet nieuw. We zien steeds meer de noodzaak om een diverse samenstelling van wijkbewoners te beïnvloeden, maar corporaties zijn beperkt in hun mogelijkheden als het gaat om sturen op instroom.

¹ [Flatwijk Overvecht kan niet nog meer kwetsbare bewoners aan, maar dat moet wel | de Volkskrant](#)

² Dragende bewoners zijn reguliere bewoners die gemotiveerd zijn om een steentje bij te dragen aan de gemeenschap. Vragende bewoners zijn veelal aandachtsgroepen die uitstromen uit een instelling of statushouders. Deze termen komen uit het landelijk programma Een thuis voor iedereen.

In met name de wijk Overvecht zien we dat op een aantal plekken de problemen in complexen zich opstapelen en er te weinig perspectief is op verbetering. In deze complexen wonen relatief veel mensen met problemen op meerdere leefgebieden in een heel kwetsbare situatie en vrijkomende woningen komen vaak ook weer terecht mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden. Bewoners die meer zelfredzaam zijn, blijven vaak relatief kort in deze complexen wonen. Hierdoor is een onevenredig hoge concentratie van bewoners ontstaan die op één of meerdere gebieden hulp nodig hebben.

Binnen de wijkaanpak Samen voor Overvecht wordt via de vijf ambities stap voor stap gewerkt aan een wijk waarin de veerkracht van bewoners wordt versterkt en iedereen mee kan doen. Binnen Ambitie 1: Plezierig wonen in een meer gemengde wijk werken we voor de lange(re) termijn aan een meer gemengde woningvoorraad. Dit is uitgewerkt in de [Omgevingsvisie Overvecht 2040](#). Dit gaat zowel om nieuwbouw als om meer menging in de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door sociale huurwoningen om te zetten naar middenhuur. Voor de korte termijn is echter iets meer nodig.

Vanuit de samenwerkende partners, gemeente, corporaties en welzijnsorganisaties is daarom al een tijd geleden gestart met andere manieren van toewijzen, waarbij nieuwe bewoners op basis van motivatie geselecteerd zijn. Dit is gebeurd in complexen waar de samenstelling van bewoners uit balans was en niet divers.

Gemengd wonen in Utrecht

Door de corporaties is in pilotprojecten brede ervaring opgedaan met het creëren van een meer diverse bewonerssamenstelling van mensen in een kwetsbare positie en draagkrachtige bewoners die expliciet aangeven wat te willen betekenen voor hun woonomgeving. Door dit in georganiseerd verband (gemengd wonen) te realiseren zijn bewoners vaker tevreden over hun woonomgeving en zijn onderlinge burenelaties ontstaan. Bewoners geven aan het gevoel te hebben gezien te worden en echt mee te kunnen en mogen doen. Een onderzoek naar gemengd wonen projecten in Utrecht van de Hogeschool Utrecht in samenwerking met de Tussenvoorziening onderschrijft dit.³

Ook Platform 31 toont in diverse publicaties aan dat gemengd wonen in georganiseerd verband zorgt voor fijne gemeenschappen die bijdragen aan behoeften van bewoners als rust, zelfvertrouwen, het leven op de rails zetten, basiszekerheid en een gevoel van eigenwaarde. Het Utrechtse gemengd wonen project Majella wordt daarbij als succesvoorbeeld aangehaald.

Anders toewijzen zien we als een manier om gemengd wonen te realiseren, waarbij meer gestuurd wordt op de instroom van mensen in sociale huurcomplexen. Met als doel dat er meer 'dragende' bewoners in deze complexen komen en blijven wonen, zodat een veerkrachtige bewonerssamenstelling ontstaat. Hierbij definiëren we dragend als verbonden met de burens en/of wijk, initiatiefrijk en/of bereid tot inzet voor en in de buurt. Dit kunnen ook mensen zijn die zelf tot een doelgroep in een kwetsbare situatie behoren.

In de afgelopen jaren hebben we op diverse plekken (in Overvecht) het onderwerp Anders Toewijzen besproken. Uit die gesprekken bleek herkenning van het belang van deze manier van toewijzen. Samen met de ervaringen in de pilots in Overvecht, de ervaringen met gemengd wonen in de hele stad en de publicaties zijn we op zoek gegaan naar de juiste instrumenten.

³ <https://www.hu.nl/-/media/hu/documenten/onderzoek/projecten/hu-goedeburen2018web.pdf>

Op zoek naar de juiste instrumenten

Juridisch gezien is het toewijzen op deze wijze met een selectie van dragende bewoners op basis van motivatie niet eenvoudig. Al langer verkennen we – ook samen met het ministerie van VRO – hoe we anders toewijzen structureel en juridisch juist mogen toepassen in Utrecht.

De uitdaging hierbij is dat gemeente en partners niet zomaar selectief woningen mogen toewijzen aan woningzoekenden die bij kunnen dragen aan de leefbaarheid in een complex of buurt. Op grond van de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke problematiek (WBMGP) mag dit wel.

De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (WBMGP, ook wel Rotterdamwet) maakt het mogelijk om woningen toe te wijzen op basis van leefbaarheid. De wet kent drie artikelen waardoor mag worden ingegrepen in de reguliere toewijzing van woningen in aangewezen complexen:

- *Artikel 8 maakt het mogelijk om mensen met een bepaald (of geen) inkomen te weren,*
- *Artikel 9 maakt het mogelijk om op basis van sociaaleconomische kenmerken bewoners met voorrang toe te wijzen, en*
- *Artikel 10 maakt het mogelijk om woningzoekenden met een strafblad te weren.*

De WBMGP mag, na instemming van de gemeenteraad en goedkeuring van het ministerie van VRO, voor vier jaar toegepast worden. De regels worden opgenomen in de Huisvestingsverordening (raadsbevoegdheid). Voor verlenging na vier jaar is opnieuw een raadsbesluit en toestemming van het ministerie nodig.

Voor de werkwijze Anders Toewijzen is alleen het invoeren van artikel 9 onderzocht.

Deze wet is echter niet onomstreden. Aan toepassing van de WBMGP kleeft het nadeel dat toewijzingscriteria niet mogen leiden tot een verboden onderscheid onder de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB). Er mag geen sprake zijn van oneigenlijk onderscheid waardoor bepaalde groepen anders behandeld worden in een gelijke situatie. Als mensenrechtenstad willen we geen ongerechtvaardigd risico lopen op het schenden van deze rechten.

Vanwege de bezwaren tegen de WBMGP is ook bekeken of er toch nog andere mogelijkheden zijn om extra te sturen op instroom in specifieke complexen. We zagen hiervoor kansen om de mogelijkheden van de Huisvestingsverordening te gebruiken en verder op te rekken.

Op basis van deze verkenning zijn drie scenario's uitgewerkt:

1: Inzet van de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek

We hebben verkend om in Utrecht artikel 9 van de wet toe te passen, waarbij woningzoekenden op basis van sociaaleconomische criteria een woning krijgen toegewezen. Er zijn drie bezwaren om de WBMGP niet te gebruiken in Utrecht.

Het eerste bezwaar zit in het hierboven al genoemd mogelijke verboden onderscheid onder de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB). Het tweede bezwaar zit in de uitvoerbaarheid en passendheid voor de Utrechtse situatie. De wet kan niet gebruikt worden op de wijze waar de corporaties ervaring mee hebben opgedaan.

Daarnaast mag de WBMGP niet preventief worden ingezet. De toewijzingsinstrumenten van de wet mogen dus niet worden ingezet om te voorkomen dat er leefbaarheidsproblematiek ontstaat in complexen waar veel aandachtsgroepen gehuisvest (gaan) worden.

Tot slot laat (wetenschappelijk) onderzoek zien dat de WBMGP niet bewezen effectief is. De effecten laten zich moeilijk kwantificeren en er is een gebrek aan solide empirische onderbouwing. In andere woorden: de effecten kunnen ook het gevolg zijn van andere maatregelen op het gebied van leefbaarheid zoals de wijkaanpak en kunnen daarom niet direct in verband gebracht worden met WBMGP.

2: Anders toewijzen via de Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt mogelijkheden om toe te wijzen op basis van schaarste voor een evenwichtige verdeling van betaalbare woonruimte. Op basis van de Huisvestingswet mag (het voorkomen van) leefbaarheidsproblematiek geen criterium zijn bij woningtoewijzing. Binnen de bestaande Huisvestingsverordening zien we toch mogelijkheden om een gereedchapskist in te richten voor een aantal complexen in wijken zoals Overvecht, waarmee we kunnen sturen op de instroom. Bijkomend voordeel is dat we op deze manier ook preventief kunnen sturen op de bewonerssamenstelling in (nieuwbouw)complexen, zodat er meteen veerkrachtige bewonersgemeenschappen ontstaan.

Het gaat dan om een (meer) optimale combinatie van voorrangsmogelijkheden en bijbehorende woninglabels om veerkrachtige gemeenschappen mogelijk te maken. Dit doen we door middel van de woongroepregeling. Hierbij wordt een complex als woongroep gelabeld. Een woongroep wordt samengesteld uit aandachtsgroepen en reguliere bewoners, die een steentje bij willen dragen aan de gemeenschap. De dragende bewoners zijn reguliere bewoners die via DAK (voorheen: WoningNet) worden geworven, waarbij de inschrijftijd leidend is. Het woongroepmodel wordt al jaren toegepast in Utrecht. We hebben nu een slag gemaakt door het toewijzingsproces te stroomlijnen en vast te leggen in de nadere regels bij de Huisvestingsverordening, zodat toewijzing zo transparant en rechtvaardig mogelijk verloopt.

De gemeente Amsterdam heeft een soortgelijke aanpak via de Huisvestingsverordening, waarbij met selectieve toewijzing wordt gestuurd op een gemengde samenstelling van geselecteerde complexen.

3: Geen extra inzet op de korte termijn

Binnen dit scenario gaan we door met wat er al loopt. Dat betekent dat we voor de lange termijn binnen de kaders van de nog vast te stellen omgevingsvisie Overvecht 2040 werken aan een meer gemengde wijk en het realiseren van passende voorzieningen, een betere en veiligere openbare ruimte, een mobiliteitstransitie met meer ruimte voor fiets, voetganger en minder voor de auto en meer werkgelegenheid. Verder ondersteunen we bewoners met armoedeproblematiek en schulden, leiden we mensen toe naar werk en werken we aan meer perspectief voor onder andere jongeren. Dit scenario zou betekenen dat we geen extra maatregelen nemen op de instroom van kwetsbare bewoners.

We nemen alleen geen extra maatregelen om de samenstelling van bewoners in bepaalde flats beïnvloeden, waardoor de leefbaarheid op korte en middellange termijn in kwetsbare complexen verder zal afnemen. Vanuit de (wettelijke) forse opgave om kwetsbare groepen te huisvesten, is dit scenario onwenselijk.

Verder op de ingeslagen weg met anders toewijzen via de Huisvestingsverordening

Met de opties die de Huisvestingsverordening biedt, verwachten we het meest te bereiken.

Via Anders toewijzen via de bestaande instrumenten van de Huisvestingsverordening werken we binnen de mogelijkheden die de Huisvestingswet ons biedt en waar nodig zoeken we de grenzen op. Samen met de corporaties hebben we gewerkt aan een gereedchapskist van beschikbare instrumenten zoals woongroepen, directe bemiddelingsruimte van de corporaties en huurdifferentiebeleid. We hebben lijn gebracht in het gebruik ervan en werkafspraken gemaakt. Een uniforme werkwijze levert overzicht en inzicht en komt de uitvoerbaarheid ten goede. Dit leidt vervolgens tot een eenduidige verantwoording over de inzet van de instrumenten door de corporaties.

Burgemeester en wethouders

Datum 13 februari 2025
Ons kenmerk 10873568

Vervolg

Belangrijk is om te benadrukken dat Anders Toewijzen een gezamenlijke aanpak is van gemeente en corporaties en onderdeel wordt van wijk- en buurtaanpakken of -agenda's. Het gaat om een bundeling van bestaande regelingen. Deze regelingen gelden voor de hele stad. In de praktijk zal deze regeling met name in Overvecht worden ingezet. We blijven de aanpak continu monitoren en sturen direct bij als dat nodig blijkt.

Tot slot blijven we aandacht houden voor de opgaven in Overvecht en kijken we naar mogelijkheden voor spreiding van sociale huurwoningen over de stad. Daarbij verliezen we niet uit het oog dat ook groepen in een kwetsbare situatie een dragende rol kunnen spelen in Overvecht, al dan niet met de juiste ondersteuning en een goede landing in de wijk. Anders Toewijzen helpt ons om de negatieve gevolgen van de schaarste aan woningen beheersbaar te maken, in het licht van de huidige opgave om aandachtsgroepen te huisvesten én onze verantwoordelijkheid voor een prettige en veilige woonomgeving voor alle inwoners.

We blijven samen met de corporaties letten op transparantie en juist inzetten van de instrumenten. We monitoren de inzet van Anders Toewijzen en informeren u hierover in de jaarlijkse raadsbrief over de uitvoering van maatregelen op het gebied van wonen die u eind van het jaar kunt verwachten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,