

Marktconsultatieleidraad

Volkshuisvestingsdiensten

2 augustus 2024
Versie 2.0

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Volkshuisvestingsdiensten	4
3	Doel en reikwijdte marktconsultatie	5
3.1	Doel van de marktconsultatie	5
3.2	Verslaglegging	6
3.3	Planning	6
4	Wat wil de gemeente Utrecht met de dienstverlening bereiken?	7
5	Huidige uitvoering	8
6	Resultaat en vervolg	10
7	Bijlagen	11
7.1	Urgentieaanvragen	11
7.2	Bemiddeling doelgroepen	11
7.3	Totaal urgentie-aanvragen en bemiddeling	12
7.4	Vergunningaanvragen	12
7.5	Beroepsvoorrang	13
7.6	Woonvormindicaties	13

1 Inleiding

Kwetsbare Utrechters kunnen een huisvestingsurgentie aanvragen. Daarmee komen ze eerder in aanmerking voor een sociale huurwoning. Mensen uit bepaalde beroepsgroepen kunnen ook voorrang krijgen. Ook worden mensen uit bijzondere en kwetsbare doelgroepen bemiddeld en gematcht aan een woning. Het aanvragen van de hiervoor benodigde urgentieverklaringen en vergunningen noemen wij volkshuisvestingsdiensten. Deze diensten kunnen ook betrekking hebben op middenhuur en de Leegstandswet.

De gemeente Utrecht heeft deze dienstverlening momenteel uitbesteed.

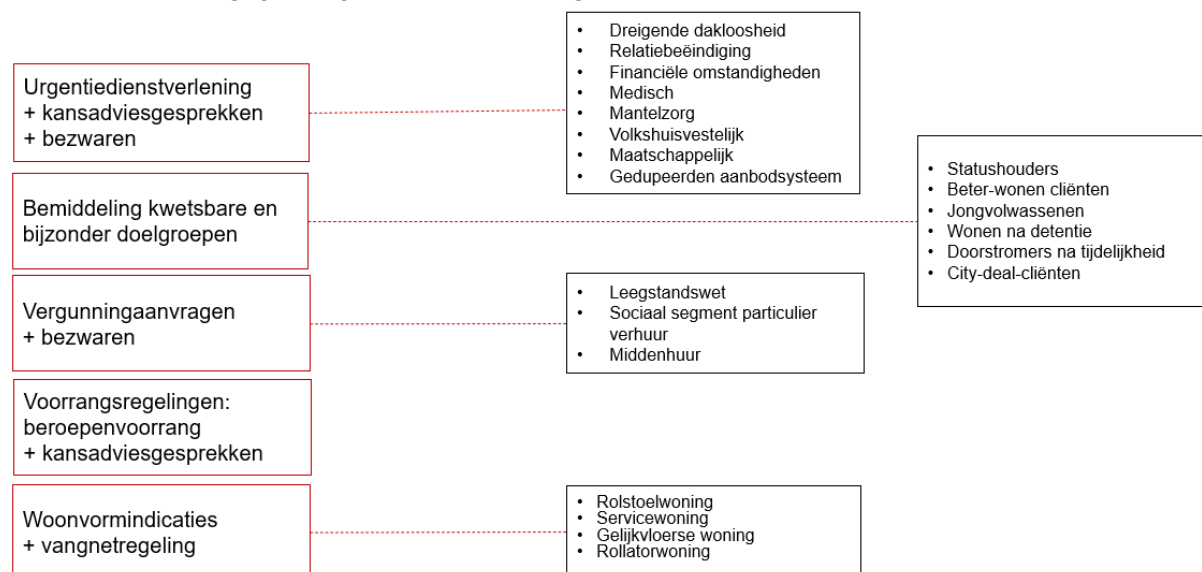
De gemeente wil deze uitbestedingsstrategie herijken. Deze marktconsultatie vormt een onderdeel in het herijkingsproces en de uitkomsten hiervan worden gebruikt in besluitvorming omtrent de uitbestedingsstrategie.

2 Volkshuisvestingsdiensten

Kwetsbare Utrechters kunnen urgentie aanvragen als zij voldoen aan de Utrechtse regels zoals beschreven in de [huisvestingsverordening](#). Redenen om voor een urgentie in aanmerking te komen zijn bijvoorbeeld: financiële omstandigheden en oorzaken van medische-, volkshuisvestelijke- en maatschappelijke aard. Mensen die werkzaam zijn in een bepaalde sector kunnen in aanmerking komen voor voorrang op een woning. Dit betreft zogeheten beroepsvoorrang en heeft betrekking op het zorg, onderwijs- en politiepersoneel en vanaf 1 juli 2024 ook op mensen die werkzaam zijn in de kinderopvang- en brandweersector. Daarnaast worden mensen uit bijzondere en kwetsbare doelgroepen bemiddeld en gematcht aan een woning.

De gemeente Utrecht heroriënteert zich op de uitvoering van bovenstaande volkshuisvestingsdiensten. De heroriëntatie gaat ook in op verlening van vergunningaanvragen aan inwoners en op het afgeven van woonvormindicaties.

Schematisch weergegeven gaat het over de volgende diensten/bouwstenen.



3 Doel en reikwijdte marktconsultatie

3.1 Doel van de marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is om zicht te krijgen op en onder welke voorwaarden het voor marktpartijen interessant is om één of meerdere van deze volkshuisvestingsdiensten uit te voeren.

De gemeente voorziet een uitkomst van de herijking op de uitbestedingsstrategie als volgt:

1. Volledige uitbesteding: Wat in principe neerkomt op het ongewijzigd voorzetten van de huidige vormgeving van de dienstverlening. Op basis van eerdere publicaties zijn wij op dit moment van mening dat er 1 aanbieder is die uitvoering kan geven aan deze strategie.
2. Gedeeltelijke inbesteding, gedeeltelijke uitbesteding: De gemeente kan ervoor kiezen om bepaalde diensten zelf te gaan uitvoeren. Een belangrijke overweging bij het kiezen voor deze strategie is zicht op de mogelijkheden van de markt. Mogelijk dat er aanbieders zijn die niet de gehele dienstverlening kunnen uitvoeren, maar wel een gedeelte van de dienstverlening. Het gedeelte wat niet uitgevoerd kan worden door aanbieders kan de gemeente dan mogelijk zelf gaan doen. Bij deze gedeeltelijke uitbestedingsstrategie spelen ook interne beleidsontwikkelingen een rol.
3. (quasi) Inbesteding: Wanneer er onvoldoende capaciteit, kwaliteit en innovatiekracht in het aanbiedersveld beschikbaar is, kan overwogen worden om de gehele dienstverlening zelf te gaan uitvoeren of dit in de vorm van een verticale samenwerking te doen. Ook voor deze overweging is marktinformatie nodig.

In het geval van 1. Volledige uitbesteding en 2. Gedeeltelijke inbesteding, gedeeltelijke uitbesteding is de gemeente op zoek naar meerjarig partnerschap. Gezamenlijk richten we ons op verbetering van de dienstverlening en een optimale uitvoering van de volkshuisvestingsdienst(en). De aanbieder adviseert proactief en innovatief.

Om invulling te geven aan bovenstaande overwegingen heeft de gemeente 3 centrale vragen welke zij na afronding van de consultatie beantwoord wil hebben:

1. Welke aanbieders zijn er beschikbaar en geïnteresseerd in (een gedeelte van) de uitvoering van de dienstverlening? Wat is het ervaringsprofiel en hoe kunnen we aanbieders interesseren deel te nemen aan een mogelijke aanbesteding?
2. Wat zijn uw ideeën over (de doorontwikkeling van) de beschreven dienstverlening?
3. Welke keuzes kunnen we maken in de wijze van contracteren en bekostigen om innovatie en doorontwikkeling mogelijk te maken (denk aan vormen van taakgerichte bekostiging)?

Op basis van de reacties en de daaruit verkregen inzichten overweegt de gemeente Utrecht of en hoe ze de uitvoering van volkshuisvestingsdiensten gaat aanbesteden. Het kan leiden tot een aanbesteding van alle volkshuisvestingsdiensten, een selectie hiervan of tot een andere vorm van uitvoering.

De consultatie heeft een vrijblijvend karakter. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Deze marktconsultatie heeft niet tot doel om partijen te contracteren.

3.2 Verslaglegging

De gemeente verwerkt alle opgehaalde informatie in een marktconsultatieverslag. De antwoorden/informatie die u heeft verstrekt verwerken we in het verslag zonder hierbij specifiek aan te geven welke partij welke informatie heeft verstrekt. Na afloop van de marktconsultatie publiceert de gemeente dit verslag via het aanbestedingsplatform.

3.3 Planning

De gemeente hanteert voor deze marktconsultatie onderstaande planning. We kunnen deze termijnen aanpassen lopende de marktconsultatie. Als de termijnen in deze planning niet overeenkomen met de termijnen in TenderNed dan gelden de termijnen die in TenderNed staan.

Datum	Beschrijving/activiteit
10 juli 2024	Publicatie van de marktconsultatie
9 en 11 september 2024	Mondelinge gesprekken
18 september 2024	Publicatie verslag marktconsultatie

4 Wat wil de gemeente Utrecht met de dienstverlening bereiken?

Gelet op de impact en de effecten van de woningnood op de Utrechtse inwoners streven we naar een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Mensen die volgens de landelijke en/of lokale regelgeving in aanmerking komen voor een urgentie, voorrang of een speciale woning, moeten die krijgen. Het proces om hiertoe te komen moet transparant en efficiënt georganiseerd zijn. Omdat eenieder een aanvraag mag indienen willen we de communicatie richting inwoners helder en duidelijk vormgeven. Inwoners moeten in eerste instantie zelf kunnen inschatten of ze in aanmerking komen voor een urgentie of voorrang.

Het is van belang dat er een actueel overzicht is van de beschikbare woonruimte en hoe de woningen gelabeld zijn. We willen een open source omgeving waarbij zowel inwoners, zorgpartijen en corporaties deze op een voor hen toegankelijke en overzichtelijke wijze kunnen gebruiken voor de bemiddeling en matching.

De gemeente Utrecht wil kansarme aanvragen zoveel mogelijk voorkomen. Hiervoor heeft zij medio 2024 kansadviesgesprekken als vast onderdeel van de aanvraagprocedure (voor urgentie en beroepenvoorrang) gemaakt. Aan deze nieuwe werkwijze wil zij de komende jaren vasthouden. Het heffen van leges is een andere manier om het aantal kansarme aanvragen te beperken. De gemeente is voornemens om deze per 2026 in te voeren. De gemeente wenst ervaringsgegevens/inzichten van de marktpartijen te ontvangen over de hoogte van de leges en het meest voor de hand liggende moment om deze te innen (bijvoorbeeld voor een kansadviesgesprek of nadat een negatief advies is afgegeven en de klant alsnog een aanvraag wil indienen). Ook wenst ze inzicht in de bijbehorende administratiekosten.

In de dienstverlening van de marktpartij worden de met corporaties en zorgpartijen jaarlijks te maken afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen verankerd. Dit geldt ook voor de jaarlijkse aanpassing van de huisvestingsverordening.

Marktpartijen dienen er rekening mee te houden dat zij werken in een context die in ontwikkeling is en onder druk blijft staan. Naar verwachting duurt de wooncrisis meerjarig voort. De verwachting is dat gemeenten in de regio meer gaan samenwerken op toewijzing en verdeling van de schaarse woonruimte.

5 Huidige uitvoering

De gemeente Utrecht heeft de volkshuisvestingsdiensten onderverdeeld in vijf bouwstenen/diensten: urgentiedienstverlening, bemiddeling doelgroepen, vergunningaanvragen, voorrangsregelingen en woonvormindicaties.

Hieronder volgt een andere toelichting op de figuur uit paragraaf 1.

1. Urgentiedienstverlening
Mensen kunnen in aanmerking voor urgentie op basis van de volgende gronden: dreigende dakloosheid, relatiebeëindiging, financiële omstandigheden, medisch, mantelzorg, volkshuisvestelijk en maatschappelijk. Ook gedupeerden van het aanbodsysteem kunnen hiervoor in aanmerking komen.
Deelname aan hoorzittingen n.a.v. bezwaarschriften is tevens een onderdeel van deze dienstverlening.
2. Bemiddeling en matching doelgroepen
De volgende doelgroepen ontvangen een eenmalige aanbieding voor een woning: statushouders, Beter Wonen en MOBW, vrouwen uit vrouwenopvang jonger dan 23 jaar. Daarnaast worden de volgende doelgroepen bemiddeld/gematcht aan woningen: jongvolwassenen in kwetsbare positie naar een onzelfstandige kamer/studio/woning, nieuwbouwwoningen in gemengd wonen projecten, matching van kwetsbare groepen aan sociale huurwoningen van particuliere verhuurders.
3. Vergunningaanvragen: beoordeling vergunningaanvragen op grond van de Leegstandwet (verhuur leegstaande woningen en gebouwen) voor sociale huur, het sociale segment van particuliere verhuur, middenhuur en betaalbare nieuwbouw koop.
4. Voorrangsregeling
Mensen die werkzaam zijn in bepaalde sectoren (zorg, onderwijs, politie en vanaf 1-7-2024 ook kinderopvang en brandweer) kunnen als zij aan een aantal criteria voldoen in aanmerking voor voorrang. Er is geen sprake van directe bemiddeling.
5. Woonvormindicaties en vangnet: beoordeling van aanvragen voor een specifieke woning als een rollator-, service-, gelijkvloerse en rolstoelwoning. Bij vangnet gaat het om het begeleiden van niet-zelfredzame woningzoekenden bij het zoeken naar een andere geschikte woning.

In onderstaand overzicht zijn de realisatiegegevens van 2023 weergegeven.

Urgentiedienstverlening
+ kansadviesgesprekken
+ bezwaren

- 1.112 urgentieaanvragen,
wv 268 toegekend (24%)
- 490 kansadviesgesprekken
- 123 bezwaren (totaal)

Bemiddeling kwetsbare en
bijzonder doelgroepen

Onder andere:
- 462 aanvragen wonen met zorg
- 208 woningen statushouders

Vergunningaanvragen
+ bezwaren

391 sociale huurwoning, wv 359
toegekend (92%)
442 middenhuur, wv 427 toegekend
(97%)

Vorrangsregelingen:
- beroepenvorrang
+ kansadviesgesprekken

329 aanvragen, wv 86 toegekend
(26%)

Woonvormindicaties
+ vangnetregeling

163 aanvragen, wv 99 toegekend
(61%)
7 tby vangnet

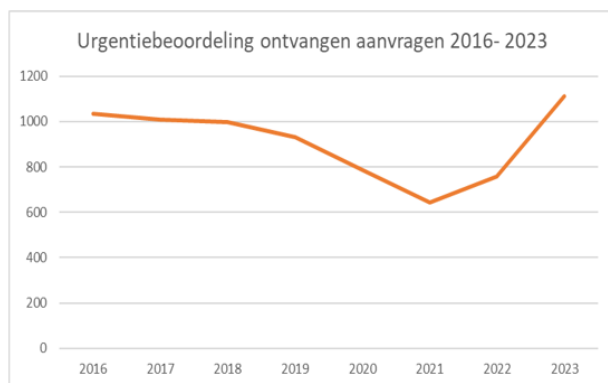
6 Resultaat en vervolg

Op maandag 9 september (9:00-17:00) en woensdag 11 september (9:00-17:00) organiseren wij twee consultatiedagen waar wij graag individueel met geïnteresseerde in gesprek willen gaan.

Geïnteresseerde partijen voor deze consultatiedagen kunnen zich aanmelden via TenderNed, dit gebeurt via de berichtenfunctie in TenderNed zelf. Nadat het verzoek tot deelname binnenkomt, wordt in overleg een tijdsslot wordt gereserveerd. De communicatie over deze marktconsultatie verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Bij dringende vragen kunt u contact opnemen met Lorenzo de Jonge via 06-48428302. Tijdens de marktconsultatiedagen ontvangt u meer informatie van de gemeente Utrecht.

7 Bijlagen

7.1 Urgentieaanvragen



Urgentiedienstverlening betreft het totaal aantal ontvangen aanvragen per jaar voor:

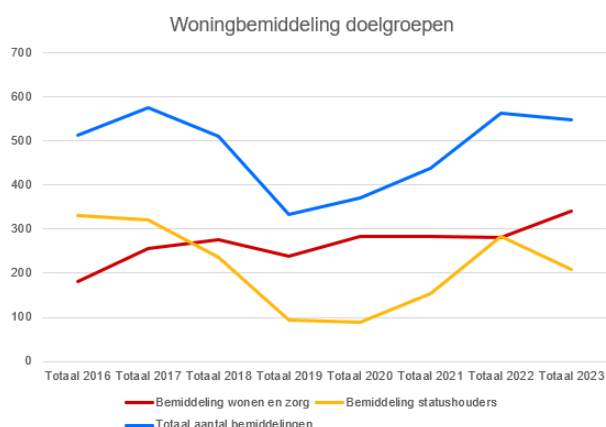
- Sociale urgenties o.g.v.: dreigende dakloosheid, relatieverbreking, financiële gronden, mantelzorgindicatie, maatschappelijke indicaties vanuit een opvang buiten de gemeente Utrecht (uitstroom uit een blijf van m'n lijfgroep).
- Medische indicatie
- Volkshuisvestelijke gronden (stadsvernieuwingsurgenties)
- Tot 1 juli 2020 vielen ook de beroepsurgenties onder de urgentiecategorieën. Sinds 1 juli 2020 wijziging naar voorrang voor beroepsgroepen.

Vanaf 2016-2020 is een daling te zien. Verklaring: lichte daling sociale en volkshuisvestelijke urgenties.

Sinds 2021 is een forse toename te zien van het aantal ontvangen aanvragen. In 2023 tov 2022 is er een toename van het aantal aanvragen te zien met 174%, van 642 naar 1.115.

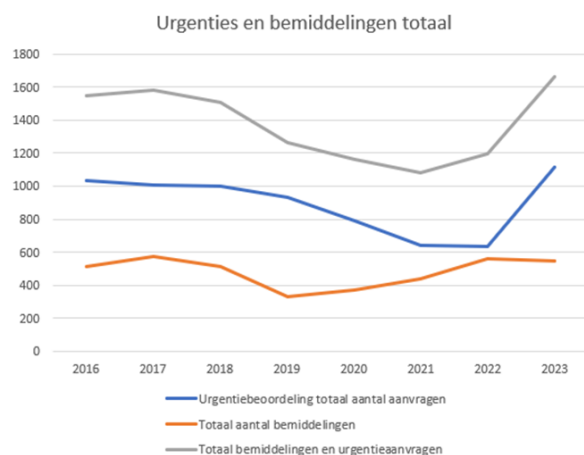
Verklaring: wooncrisis en minder verhuizingen als gevolg van corona.

7.2 Bemiddeling doelgroepen

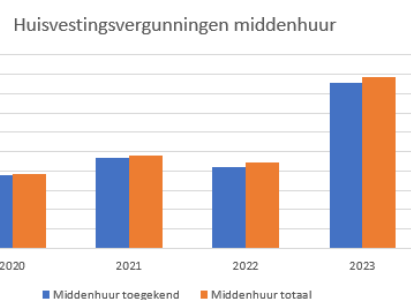
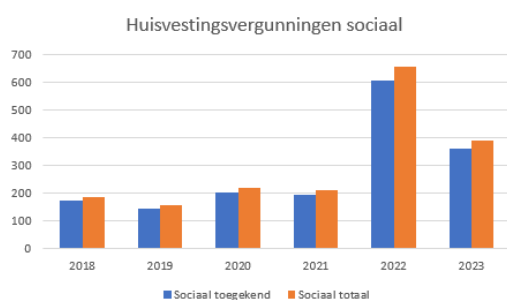


- In de grafiek hiernaast is de ontwikkeling van woningaanbiedingen weergegeven. De doelgroepen wonen en zorg (MOBW) en statushouders krijgen middels een eenmalige woningaanbieding een woning toegewezen.
- In 2022 is een piek te zien, deze wordt veroorzaakt door de versnellingsactie voor het versneld huisvesten van statushouders

7.3 Totaal urgentie-aanvragen en bemiddeling



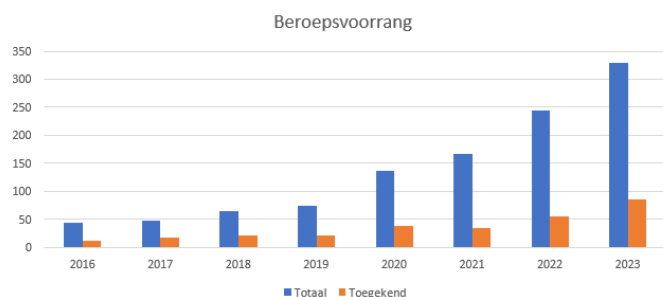
7.4 Vergunningaanvragen



- Soorten vergunningen: Leegstandswet, sociaal segment particuliere verhuur, middenhuur, betaalbare nieuwbouw koop.
- Naarmate meer woningen beschikbaar komen, neemt het aantal vergunningaanvragen toe

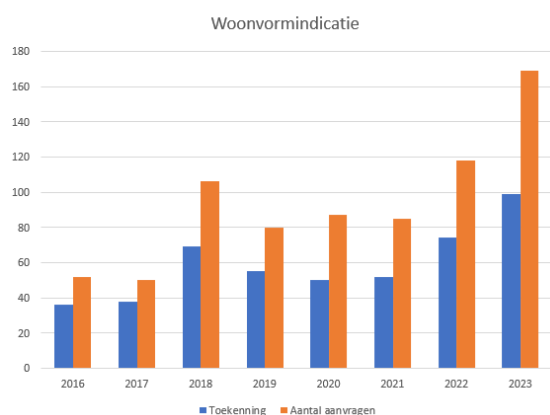
- In 2022 is er een stijging van sociale huisvestingsvergunningen, veroorzaakt door de oplevering van sociale huurwoningen van Change=
- In 2023 is er sprake van een toename van middenhuur vergunningen.

7.5 Beroepsvoorrang



- Tot juli 2020 was de beroepsvoorrang een beroepsurgentie.
- Voorrang voor politie, zorg en onderwijs. Uitbreiding met kinderopvang en vrijwillige brandweer (juli '24)
- Sinds 2020 sprake van een forse stijging van aanvragen.

7.6 Woonvormindicaties



- Sinds juli 2017 is het mogelijk om een indicatie voor een rollator en gelijkvloerse woning aan te vragen
- Sinds 2022 is er sprake van een toename van het aantal vragen.
Oorzaak oa: beleid langer thuis wonen