Titel voorstel: Onder de pannen
Naam verantwoordelijke uitwerking: Ellen Kremer, Annelie van Manen, Nora Kasmi

I. Beschrijf het voorstel

Te weinig(betaalbare) woonruimte, schaarste op de woonmarkt leidt tot een groter groeiende groep, met name, economisch daklozen.
Onder de Pannen is een landelijk initiatief gericht op het voorkomen van (economische) dakloosheid. Een belangrijk aspect is het buiten toepassing verklaren van de kostendelersnorm (= verminderen van de uitkering bij samen in één woning wonen), zodat mensen niet ontmoedigd of gestraft worden als zij anderen in huis nemen. Daarmee is Onder de Pannen een zeer interessante optie om te onderzoeken en te starten, als antwoord op de **motie** 'Meer maatwerk bij kostendelersnorm'.

Wat we gaan doen:
We organiseren dat huishoudens niet gekort worden op uitkering en/of toeslagen (zoals door de kostendelersnorm of met huurtoeslag) op het moment dat zij samen een woning delen. Kortom, we zorgen ervoor dat mensen niet financieel benadeeld ('gestraft') worden door samen een woning te delen.
Dit **levert onder meer op** dat meer huishoudens woonruimte kunnen vinden (de economisch daklozen) en huishoudens die veel woonruimte hebben (zoals 'empty nesters' voor wie het verhuizen naar een kleinere huurwoning vaak duurder uitpakt), die woonruimte kunnen delen. Zie verder onder 'impact'.

De doelgroep
mensen die geen dak boven hun hoofd hebben door gebeurtenissen in hun leven als scheiding, werkloosheid en faillissement. Ze slapen bij bekenden op de bank, in hun auto of in een tijdelijke woning. Vaak hebben zij een baan en zijn ze zelfredzaam.

NB. Dit is dus een andere doelgroep dan die 'beschermd wonen' nodig heeft, wat gaat om mensen met psychiatrische of psychosociale beperkingen.
Het gaat ook niet om maatschappelijke opvang / daklozenopvang, waarbij iemand géén woning kan betrekken, maar naar een centrale opvang kan om daar (voor een bepaalde tijd) van de opvangfaciliteiten gebruik te maken te midden van andere daklozen, waarbij begeleiding aanwezig is.

Oorzaken van dakloosheid zijn:

- Schaarste betaalbare woningen
- Scheiding en wonen in sociale huurwoning = de ene blijft in de woning met de woonduur, de andere (moet)vertrekken en inschrijfduur begint weer vanaf o
- Scheiding /relatiebreuk= 1 inkomen niet toereikend om te huren
- Inkomen is te hoog voor sociale huur en te laag voor particuliere huur
- Schulden/huurschuld uithuiszetting
- Laag geletterde / niet begrijpen van het systeem
- Onderhuur/ cannabisplantage/ airbnb
- Remigratie
- ZZP en faillissementen
- Altijd thuis gewoond/ ouders komen te overlijden = geen medehuurder

Het voorzien in huisvesting biedt hier dé oplossing, er is geen (crisis) zorg of dienstverlening nodig.

Deze groep is geschikt om bij een ander huishouden, dat daarvoor open staat en als er een 'klik' is tussen aanbieder van woonruimte en woningzoekende, in te wonen.

Maatschappelijke kosten en baten
Voor de inschatting hiervan kan gekeken worden naar andere gemeenten die al actief zijn met "Onder de Pannen" (Amsterdam, Haarlem en Uithoorn). Hier wordt onderhuur geregeld voor de periode van een jaar en regelt de organisatie (bijv de Regenboog Groep) alle administratie.
Voordelen die genoemd worden:
Voordelen voor de huurder:

- Minder stress en tijd zich te focussen op structurele huisvesting.
- Minder kans af te glijden doordat problemen zich niet opstapelen.
- Mag zich op een adres inschrijven (een eigen adres is een eis van zorgverzekering of werkgever)
- Geeft ruimte voor het werken aan sociaal netwerk, hervinden werk, inlossen kleine schulden, etc.

Voordelen voor de verhuurder:

- Helpt een stadsgenoot aan nieuw perspectief en krijg gezelschap.
- Tegengaan eenzaamheid, meer en nieuwe sociale contacten
- Verdient een extraatje bij, zonder gekort te worden op uitkering en/of toeslagen
- Financiële ruimte voor minima

Andere effecten kunnen gevonden worden in de situaties dat mensen noodgedwongen bij elkaar moeten blijven wonen, willen scheiden maar geen ander adres hebben. En uiteraard het voorkomen van negatieve effecten als gevolg van dakloosheid.

De kosten van deze pilot zijn beperkt. Een financiële analyse op basis van praktijken is nog niet beschikbaar. Argumenten voor een positieve MKBA zijn er wel zeker. De investering is relatief gering t.o.v. de baten.
We weten dat financiële rust en het hebben van huisvesting DÉ voorwaarden zijn om ook andere problemen te voorkomen dan wel daaraan te kunnen werken.

II. Implementatie

Om de pilot uit te kunnen voeren zal er samengewerkt worden met verschillende afdelingen binnen de gemeente. Wonen, Vergunningen en Sociaal Domein. Er zullen overeenkomsten opgesteld moeten worden met het landelijk initiatief van "Onder de pannen". Verder biedt dit ook weer kansen voor de stad. Er zullen meer samenwerkingen komen tussen maatschappelijke initiatieven en woningbouwverenigingen. Tevens is er de mogelijkheid om samen te werken met een hotelketen waar kamers leeg staan.
In gemeenten in het land waar al pilots opgezet zijn lopen deze voorspoedig.

Er is voldoende capaciteit beschikbaar om dit project in de gemeente op te pakken.

III. Innovatie & vernieuwing

Deze pilot is een unieke manier om ervoor te zorgen dat mensen die dreigen dakloos te worden, weer onderdak hebben. Het zorgt er ook voor dat een verhuurder een zakcentje verdient en iemand anders is er mee geholpen. Het is een mooi alternatief voor jongeren die een start willen maken op de woningmarkt. Ze leren hier dan ook meteen de verantwoordelijkheden die horen bij een eigen plek.
Deze pilot draagt bij in de oplossing van een groot probleem, zonder dat er extra woningen gebouwd worden. Er wordt gebruik gemaakt van wat er al is.

IV. Impact

Maatschappelijk nut van het project

Met deze pilot wordt er een belangrijke bijdrage geleverd aan een oplossing voor een groep kwetsbaren in de samenleving, gebruikmakend van bestaande middelen. Op het moment dat er een kamer beschikbaar is, dan kan de economisch dakloze kan zich focussen op het zoeken van een structurele oplossing voor huisvesting, in plaats van elke dag zijn slaapprobleem te moeten oplossen. Er is ook minder kans dat de recent geworden dakloze afglijdt, doordat problemen zich opstapelen. Voor de verhuurder is het zo dat de lege kamer(s) worden (weer) gebruikt. En het voordeel voor de gemeente of de woningbouw is dat elke m2 woonruimte optimaal wordt benut.

V. Financiën

Voor de pilot wordt een bedrag van € 237.650 gevraagd. De duur van de pilot wordt nu gesteld op 1 jaar.

Projectkosten voor de duur van 1 jaar	€ 101.520,-
Pilot met 50 deelnemers (legeskosten vergunningen)	€ 5.000,-
Uitvoeringskosten praktijk	€ 54.990,-
Beleidsondersteuning	€ 76.140,-
Totaal kosten onder de pannen	€ 237.650,-

De baten van deze pilot zitten in:
-een directe verruiming van mogelijkheden op de woningmarkt
-het toont een manier van denken die past in deze tijdgeest, regels toepassen om oplossingen in de maatschappij te vinden, in plaats van regels die belemmeren
-indien de pilot goed loopt, kan het mogelijk als vaste werkwijze worden opgenomen

Baten zijn niet direct terug te zien in de begroting. Wel mag verondersteld worden dat de doelgroep voor minder maatschappelijke kosten zal zorgen, doordat veel problemen voorkomen worden (stress, psychische problematiek, uitval op werk, etc.) en het welzijn wordt vergroot.
De 'businesscase' is die van de VNG propositie voor het sociaal domein, waarin het versterken van de drie pijlers 'bestaanszekerheid, kansengelijkheid en gezondheid' een hefboomeffect hebben.

VI. In hoeverre draagt het voorstel bij aan de 4 mechanismen van Zoetermeer 2040:

Bijdrage keren mechanismen
Mechanisme 1:
Concurrerende woonaantrekkelijkheid

Hoewel de pilot geen direct invloed zal hebben op de uitstraling van de woningen van Zoetermeer, zal een meer flexibele woningmarkt wel tot de verbeelding spreken. De huidige starre status quo met regels op de woningmarkt bij zowel koop- als huurwoningen over mogen verhuren, urgentieverklaringen, verplichtingen vanuit andere segmenten (geen zorgverzekering als je geen adres hebt bijvoorbeeld) zorgen voor heel weinig bewegingsvrijheid. Het meebewegen op deze markt met de wens van de inwoners toont een adaptief vermogen van de gemeente die de woonaantrekkelijkheid niet zal schaden.

Mechanisme 2:
Sociaal economische kracht
Ook bij dit mechanisme is er geen sprake van een directe invloed, maar kan de pilot wel versterkend werken. Met een oplossing zoals voorgesteld zal er geen beroep worden gedaan op de groeiende uitgaven voor sociale voorzieningen, terwijl het ondersteunen en voorkomen van deze daklozen uiteindelijk wel een zorg voor de gemeente is.

Mechanisme 3:
Samenhang beroepsbevolking en werkgelegenheid
De meeste mensen die onder deze pilot vallen zijn mensen met werk. Door mee te denken hoe het tijdelijke woonprobleem opgelost kan worden, kan het werk gewoon doorgaan. Het gaat om mensen die alles grotendeels op orde hebben, maar bijvoorbeeld door een scheiding tijdelijk dakloos zijn. De gedachte achter deze pilot is het oplossen van dit tijdelijke probleem, zodat iemand gewoon kan blijven doorwerken.

Mechanisme 4:
Verschillen tussen wijken en buurten
De link tussen dit mechanisme en de pilot is ook niet direct zichtbaar. Een onderzoek naar welke mensen meewerken als verhuurder zou hier meer inzicht in kunnen geven. Als er in de sociaal zwakkere wijken meer mensen zijn die wel wat geld willen verdienen door een kamer te verhuren, zou dit een positief effect kunnen hebben als zij een werkende in hun huishouden opnemen. Maar dit betreft slechts een aanname die verder onderzocht zou moeten worden.

VII. In hoeverre past het voorstel binnen de 3 pijlers van de VNG propositie 'De winst van het Sociaal Domein'

De pilot onder de pannen raakt:

- Positieve gezondheid: Het hebben van een eigen woonruimte, zorgt voor een positieve houding en doelen in het leven. Het vermindert tevens ook de stress.
- Kansengelijkheid vergroten: Als mensen een eigen ruimte/kamer hebben, dan kunnen ze weer volwaardig meedoen in de maatschappij en zich ook richten op baan, gezondheid en het oplossen van problemen.
- Bestaanszekerheid herstellen: Het hebben van een eigen tijdelijke ruimte zorgt ervoor dat je je kan focussen op een stabiele eigen ruimte.