Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 12
Datum B&W-besluit 9 februari 2021

Voor de raadsvergadering van
24 maart 2021

Portefeuillehouder wethouder Rob Ellermeijer
Afdeling Jeugd & Samenleving
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Angelien Brus
a.w.t.m.brus@amstelveen.nl
0611720257

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 11 maart 2021

Onderwerp

Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling *Een sociale huurwoning zoeken verandert.*

Gevraagd besluit

In te stemmen met het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling ' Een sociale huurwoning zoeken verandert.', waarbij de volgorde van toewijzing van sociale huurwoningen gebaseerd wordt op wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten in plaats van uitsluitend op basis van inschrijfduur zoals in het huidige systeem.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Wij willen komen tot een aanpassing van het regionaal beleid voor een nieuwe verdeling van sociale huurwoningen in het bezit van corporaties. Doel van het beleidsvoorstel is meer ruimte te bieden aan woningzoekenden met een dringende verhuiswens ten opzichte van huishoudens met vooral een kwalitatieve verhuiswens. Het huidige systeem kent alleen de inschrijfduur als volgorde criterium waarop men in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Het in de regio nieuw voorgestelde systeem houdt naast de inschrijfduur (wachten) ook rekening met het actief zoeken en een aantal specifieke situaties van de woningzoekende bij toewijzing van woningen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Sinds 2018 werken gemeenten en corporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland (RAP-regio) samen aan een voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling. Hier is een zorgvuldig traject voor doorlopen, waarbij gemeenteraden en inwoners op verschillende momenten betrokken zijn.

Na een regiobreed participatietraject in 2019, waaronder een stadsgesprek in Amstelveen, bleek er veel steun te zijn voor een nieuwe werkwijze. Dit resulteerde in een beleidsvoorstel op hoofdlijnen dat in april 2020 is vastgesteld. De gemeenteraden zijn daarna in 2020 opnieuw geconsulteerd, waarna een beleidsvoorstel is opgesteld, dat voor inspraak is vrijgegeven.

In de periode van 2 juni tot en met 28 juli 2020 lag het beleidsvoorstel ter inspraak. In totaal zijn er 951 reacties op het voorstel gekomen (waarvan 32 uit Amstelveen). Deze reacties waren input voor een aantal wijzigingen in het voorstel. Zo zijn onder andere sancties op het niet accepteren van woningen versoepeld. De wethouders wonen en corporaties, aangesloten bij het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR), hebben ermee ingestemd dit beleidsvoorstel ter vaststelling aan te bieden aan de colleges van B&W en gemeenteraden van de 15 betrokken gemeenten. Na akkoord in B&W's van de 15 betrokken gemeenten op het beleidsvoorstel en de Nota van beantwoording worden de insprekers geïnformeerd over de resultaten van de inspraak.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5.

Aanleiding

Aanleiding is dat de huidige werkwijze, waarbij sociale huurwoningen voornamelijk op basis van inschrijfduur en voor een klein deel door loten worden toegewezen, niet past bij de grote schaarste aan deze woningen in de regio en als onrechtvaardig wordt ervaren. Huishoudens die een dringende verhuiswens hebben, maken in het huidige systeem nu weinig kans door hun beperkte inschrijfduur.

In uitzonderlijke situaties kan een urgentie worden toegewezen. Dit systeem van toewijzing op basis van urgenties vormde voor de regio geen aanleiding voor wijziging en zal ongewijzigd blijven.

Argumenten

1. In te stemmen met het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling *'Een sociale huurwoning zoeken verandert'.*

Op dit moment worden sociale huurwoningen van corporaties toegewezen op basis van of inschrijfduur of urgentie. Sociale huurwoningen zijn schaars. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning ligt in de hele regio boven de tien jaar. Niet iedereen kan zo lang wachten. Dringende situaties kunnen ineens ontstaan, bijvoorbeeld bij een relatiebreuk. Daarnaast is de wens om de positie van starters te bevorderen. Doel van het beleidsvoorstel is meer ruimte te bieden aan woningzoekenden met een dringende verhuiswens ten opzichte van huishoudens met vooral een kwalitatieve verhuiswens. Daarom gaan naast wachten (inschrijfduur) ook zoeken en de situatie van de woningzoekende een rol spelen bij toewijzing. Uit onderzoek van adviesbureau Rigo blijkt dat hiermee de kansen van starters en huishoudens die intensief zoeken en in aanmerking komen voor situatiepunten erop vooruitgaan.

Het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling *Een sociale huurwoning zoeken verandert* heeft de volgende hoofdlijnen:

a) De volgorde bepaling voor woningzoekenden verandert. Nu wordt er onderscheid gemaakt in twee groepen: de urgenten en de overige woningzoekenden. De toewijzing aan urgenten verandert niet. De toewijzing van woningen aan reguliere woningzoekenden verandert wel. Nu worden woningen toegewezen op basis van inschrijfduur. Straks gaan ook zoeken en omstandigheden meewegen.
b) Inschrijfduur wordt vervangen door toewijzing op basis van wachten, zoeken en situatie. De wachtpunten zijn gebaseerd op de oude inschrijfduur. Eén jaar is daarbij gelijk aan één wachtpunt. Zoekpunten worden maandelijks opgebouwd door minimaal vier keer per maand te reageren en in een drietal situaties kunnen situatiepunten worden opgebouwd.
c) De situaties waar punten voor kunnen worden opgebouwd zijn 1) relatiebreuk met kinderen, 2) inwonend met kinderen en 3) problematisch thuiswonende jongeren. Er zijn twee categorieën jongeren die in aanmerking komen voor situatiepunten voor problematisch thuiswonende jongeren. Dit zijn pleegjongeren en jongeren met ambulante ondersteuning.
d) Op 50% van de woningen die worden aangeboden via de aanbodsites (bijvoorbeeld WoningNet) tellen situatiepunten mee om reguliere woningzoekenden ook voldoende kans te blijven bieden.
e) Wachtpunten zijn de basis en worden blijvend opgebouwd. Zoekpunten en situatiepunten zijn voorwaardelijk. Als een woningzoekende een maand lang niet reageert op een woning, wordt één zoekpunt afgetrokken. Als een woningzoekende in een maand één tot drie keer reageert, blijft het aantal zoekpunten gelijk.
   Verder vindt aftrek van één zoekpunt plaats bij niet accepteren van een uitnodiging of weigering van een woning na bezichtiging. Als een woningzoekende tweemaal na acceptatie van een woning, maar vóór de ondertekening van het huurcontract alsnog weigert, vindt aftrek van alle

zoekpunten en situatiepunten plaats.

f) Gemeenten krijgen de mogelijkheid om voor de periode van twee jaar een experiment te starten met het toekennen van startpunten aan jongeren die na afloop van hun jongerencontract dakloos worden. Deze punten zijn alleen lokaal geldig. Na afloop van het experiment volgt evaluatie en het gesprek of deze regeling voortgezet kan worden. Op basis van een nadere analyse van de Amstelveense problematiek zal worden bepaald of de gemeente Amstelveen zal deelnemen aan dit experiment.
g) Het wordt mogelijk om een experiment te starten met tijdelijke contracten voor spoedzoekers.
h) Alle urgenten in de regio worden direct bemiddeld, met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten. Zij kunnen zelf zoeken.
i) Uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid zijn belangrijke randvoorwaarden, net als de beschikbaarheid van goede informatie op WoningNet en Woonmatch (kwaliteit advertenties).

In de periode van 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 heeft het voorstel ter inspraak gelegen. In totaal zijn er in de regio 951 inspraakreacties gekomen. Op basis van de inspraakreacties zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd voor verbetering van het voorstel. Belangrijkste wijzigingen zijn:

1. De op- en afbouw van zoekpunten. Zoekpunten worden minder snel afgebouwd.
2. De sancties op weigeren van een woning zijn versoepeld.
3. Een aantal categorieën bij de situatie problematisch thuiswonende jongeren is geschrapt. Uit de inspraak en raadsconsultaties is gebleken dat uitvoerbaarheid en transparantie een aandachtspunt is. Bij uitwerking bleek dat lastig voor de geschrapte categorieën.
4. Er worden meer eisen gesteld aan de kwaliteit van de woningadvertenties en het uitnodigingsbeleid voor bezichtiging van een woning door corporaties.
5. De uitlegbaarheid van het voorstel is een aandachtspunt. Om woningzoekenden te informeren wordt een brede informatiecampagne opgestart.

Na instemming van alle colleges van B&W van de betrokken gemeenten met het beleidsvoorstel en de nota van beantwoording worden de insprekers geïnformeerd over de resultaten van de inspraak. Naar verwachting is dit in april 2021.

Kanttekeningen

Aandachtspunt is dat er in alle gemeenten eenduidige besluitvorming moet plaatsvinden over het regionale beleidsvoorstel. Al geruime tijd werken de gemeenten in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland samen op het gebied van woonruimteverdeling. De aanbodsystemen voor sociale huurwoningen zijn dan ook op regionaal niveau ingericht. Dat vereist gezamenlijke afspraken over de volgordebepaling, waarbinnen per gemeente ruimte is voor maatwerk in de vorm van lokale voorrang en labeling voor doelgroepen. Voor de woningzoekende betekent dit dat het mogelijk is om te zoeken en te reageren binnen een ruimer aanbod sociale huurwoningen, waardoor de slaagkansen toenemen. Voor de werking van het regionale systeem is vereist dat alle vijftien colleges en raden instemmen met het voorstel.

Na vaststelling van het beleidsvoorstel in de gemeenteraden worden de aanbodsites van sociale huurwoningen aangepast. De inhoudelijke afspraken, die zijn vastgelegd in het regionale beleidsvoorstel, worden door de gemeenten juridisch vertaald in de lokale huisvestingsverordening. Verwachting is dat per 1 mei 2022 gestart kan worden met de nieuwe werkwijze.

Financiën

De kosten voor de nieuwe woonruimteverdeling zijn in beeld gebracht. Belangrijkste kosten worden verwacht op de volgende drie onderdelen:

1. Implementatie van de wijzigingen op de aanbodsites voor sociale huurwoningen in de regio, WoningNet en Woonmatch.
2. Inrichten van een centraal loket om aanvragen voor situatiepunten te beoordelen en afhandeling van bezwaar en beroep hierop.
3. De interne en externe communicatiecampagne.

In het BO-Rap regio van 17 december 2020 hebben de wethouders ingestemd om de kostenverdeling voor de implementatiefase bij het beleidsplan nieuwe woonruimteverdeling voor te leggen aan de colleges en gemeenteraden. Er is afgesproken dat corporaties de kosten voor de implementatie in WoningNet en Woonmatch betalen. Gemeenten zullen de kosten voor de beoordeling van situatiepunten dragen en de kosten voor afhandeling van bezwaar en beroep. De kosten voor de communicatiecampagne worden door gemeenten en corporaties gedeeld.

Kostenverdeling.
Corporaties betalen de kosten voor implementatie via WoningNet en Woonmatch, gemeenten betalen de kosten voor het loket waar situatiepunten aangevraagd kunnen worden en de kosten voor behandeling van bezwaar en beroep.
De kosteninschatting is opgenomen in onderstaande tabel. Voor de gemeente Amstelveen worden de kosten ingeschat op € 34.294,- incidenteel en € 23.970,- structureel. In de meerjarenbegroting van de gemeente Amstelveen is voorzien in de dekking van de kosten.

Kostenverloop				
Kosten	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
	Implementatie	*Uitvoering (+ boeggolf)*	*Uitvoering (+ boeggolf)*	*Uitvoering*
Technische inrichting centraal team	€ 168.000	€ -	€ -	€ -
Licentie en onderhoud centraal team	€ -	€ 26.661	€ 26.661	€ 26.661
Toetsing situaties	€ -	€ 379.809	€ 379.809	€ 379.809
Boeggolf situaties	€ -	€ 237.616	€ 237.616	€ -
Communicatie campagne	€ 89.570	€ -	€ -	€ -
Totaal Gemeenten	**€ 257.570**	**€ 644.086**	**€ 644.086**	**€ 406.470**
WoningNet	€ 1.336.693	€ 318.556	€ 318.556	€ 318.556
Verbinding Woonmatch/Woningnet	€ 121.746	€ 93.949	€ 93.949	€ 93.949
Woonmatch	€ 57.700	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500
KCC WoningNet (extra)	€ -	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000
Communicatie campagne	€ 89.570	€ -	€ -	€ -
Totaal Corporaties	**€ 1.605.709**	**€ 949.005**	**€ 949.005**	**€ 949.005**

Communicatie

Na het vrijgeven van het beleidsvoorstel voor inspraak is een regio-brede informatiecampagne gestart met onder meer een nieuwe website, animatie, folders en posters. Er was extra aandacht voor minder (digi)taal vaardige groepen door ook papieren informatiemateriaal en advertenties. Vanwege de corona-crisis is de inspraak wel zoveel mogelijk digitaal georganiseerd, enkele inspraakreacties waren via de post.

Er is een projectwebsite www.socialehuurwoningzoeken.nl en een nieuwsbrief. Via de website kunnen ook vragen gesteld worden door belangstellenden.
Na vaststelling van het beleidsvoorstel wordt een uitgebreide informatiecampagne voorbereid.

Participatietraject.

In 2019 heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Deze participatie bestond onder andere uit een enquête, die is ingevuld door ruim 23.000 inwoners van de regio, waarvan 1715 door Amstelveners. De resultaten van deze enquête zijn weergegeven op regionaal, maar ook op lokaal niveau (collegebrief 27 mei 2020). Daarnaast zijn er regionaal bijeenkomsten georganiseerd voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren en huurdervereningingen. Gedurende het traject heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden met huurderskoepels en verenigingen en zijn zorginstellingen

betrokken. Tot slot heeft in de periode 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 formele inspraak plaatsgevonden.

Procedure

Het voorstel is voorbereid in overleg tussen de regiogemeenten en veertien woningcorporaties in de regio, aangesloten bij het PWNR. Dit is gebeurd via de gremia van het Bestuurlijk Team Woonruimteverdeling (BT) en het Bestuurlijk Overleg RAP-regio (BO-RAP regio). Elke gemeente had daarbij de verantwoordelijkheid om de besluitvorming in de eigen gemeente voor te bereiden. In Amstelveen heeft voorbereiding plaatsgevonden via collegebrieven, beeldvormende bijeenkomsten (14 november 2018, voor de raad en een stadsgesprek (3 april 2019) in P60 waar inwoners via een aselecte steekproef voor waren uitgenodigd.

Vervolgprocedure.
Het beleidsvoorstel wordt eerst aan de colleges en daarna aan de gemeenteraden van alle 15 gemeenten ter besluitvorming aangeboden.

In het regionale beleidsvoorstel zijn de beleidsinhoudelijke afwegingen gemaakt. Na vaststelling van het beleidsvoorstel volgt de juridische vertaling in de lokale huisvestingsverordeningen. Hiervoor zijn regionale modelbepalingen opgesteld. Deze huisvestingsverordening wordt vervolgens ook aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden, naar verwachting op 29 september 2021.

Implementatiefase.
Na vaststelling van het beleidsvoorstel in de gemeenteraden start ook de implementatiefase:
a. Gemeenten bereiden zich voor op de nieuwe werkwijze door middel van opleiding via webseminars.
b. Gemeenten richten een regionaal digitaal portaal in, waar woningzoekenden situatiepunten kunnen aanvragen en bereiden gemeenten zich voor op de nieuwe werkwijze door middel van opleiding via webseminars.
c. Via de corporaties wordt opdracht gegeven aan WoningNet en Woonmatch om hun systeem aan te passen aan de nieuwe toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Doorlooptijd hiervan is ruim een jaar na opdrachtverlening. De nieuwe werkwijze kan als alles volgens planning verloopt per 1 mei 2022 van start gaan.
d. Eind 2021 wordt gestart met een brede publiekscampagne om inwoners in de regio te informeren over de nieuwe volgorderegels bij toewijzing van sociale huurwoningen.

Bijlagen

1. Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling *Een sociale huurwoning zoeken verandert.*
2. Een sociale huurwoning zoeken verandert. Nota van Beantwoording.
3. Bijlage 2 tabel kosten per gemeente.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

De commissie heeft het voorstel besproken. PvdA overweegt een motie inzake de lokale ruimte voor Amstelveen bij de woonruimteverdeling. Daarmee wordt het voorstel een bespreekstuk voor de raad.

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

In te stemmen met het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling ' Een sociale huurwoning zoeken verandert.', waarbij de volgorde van toewijzing van sociale huurwoningen gebaseerd wordt op wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten in plaats van uitsluitend op basis van inschrijfduur zoals in het huidige systeem.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 maart 2021.

De griffier,

Debby de Heus

De voorzitter,

Tjapko Poppens