Gemeente Diemen

Raadsvoordracht

Onderwerp:	**Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling 'Een sociale huurwoning zoeken verandert'**
Datum:	2 februari 2021
Portefeuillehouder:	De heer A.J.M. Scholten
Afdeling:	Samenleving
Steller:	G. Jager

Gevraagde beslissing

1.Het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling 'Een sociale huurwoning zoeken verandert.' vast te stellen. Het beleidsvoorstel biedt een nieuwe puntenopbouw in de volgorde bij toewijzing van sociale huurwoningen, gebaseerd op wachten, zoeken en omstandigheden.

2. De begroting voor '21 te verhogen met de bijdragen aan de implementatie en de subsidie-inkomsten conform het gestelde.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

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. Aanleiding is dat de huidige werkwijze, waarbij sociale huurwoningen op basis van inschrijfduur, urgentie en, voor een beperkt deel, loten worden toegewezen, niet past bij de grote schaarste aan woningen in de regio. Na een regiobreed participatietraject in 2019, waaruit veel steun bleek voor een nieuwe werkwijze, is het beleidsvoorstel op hoofdlijnen in april 2020 vastgesteld. De gemeenteraden zijn daarna opnieuw geconsulteerd, waarna een beleidsvoorstel is opgesteld, dat voor inspraak is vrijgegeven.

Concrete aanleiding

Het voorstel voor de verdeling van sociale huurwoningen is voorbereid in overleg tussen gemeente Diemen, de overige regiogemeenten van de RAP-regio en 14 woningcorporaties in de regio, aangesloten bij het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (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 Diemen heeft voorbereiding plaatsgevonden via:

- Informatie aan de raad op 15 oktober 2020 over vertraging in het proces.
- Een raadsinformatieavond op 3 maart 2020.
- De thema-avond wonen op 13 november 2018
- De regionale bijeenkomst woonruimteverdeling op 9 oktober 2018
- Informatie aan de raad op 17 juli 2018 met de aankondiging van de herziening van de woonruimteverdeling.

In de periode van 2 juni t/m 28 juli 2020 lag het beleidsvoorstel ter inspraak. De ingekomen reacties zijn input geweest 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 (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 lokale Nota van beantwoording worden de insprekers geïnformeerd over de resultaten van de inspraak.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Over het voorstel 'Een sociale huurwoning zoeken verandert':

Het voorstel is beschreven in het bijgevoegde document 'Een sociale huurwoning zoeken verandert. Voorstel nieuwe woonruimteverdeling'. Doel van het voorstel 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 de zoekfrequentie en de situatie van de woningzoekende een rol spelen bij toewijzing.

Het voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling 'Een sociale huurwoning zoeken verandert' heeft de volgende hoofdlijnen:

a) De volgordebepaling voor woningzoekenden verandert. Inschrijfduur wordt vervangen door toewijzing op basis van wachten, zoeken en situatie. Voor woningzoekenden wordt een puntensysteem ingevoerd met wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten.

b) De wachtpunten zijn gebaseerd op de oude inschrijfduur. Eén jaar is daarbij gelijk aan één wachtpunt.

d) Zoekpunten worden maandelijks opgebouwd door minimaal vier keer per maand te reageren.

c) In een drietal situaties kunnen situatiepunten worden opgebouwd. De situaties waar punten voor kunnen worden opgebouwd zijn 1) relatiebreuk met kinderen, 2) inwonend met kinderen en 3) problematisch thuiswonende jongeren. En 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.

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.

f) Er vindt aftrek van één zoekpunt plaats bij niet accepteren van een uitnodiging tot bezichtiging van een woning 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 álle zoekpunten en situatiepunten plaats.

g) 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.

h) Het wordt mogelijk om een experiment te starten met tijdelijke contracten voor spoedzoekers.

i) Alle urgenten worden direct bemiddeld naar een sociale huurwoning, met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten. Zij kunnen zelf zoeken.

j) Uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid zijn belangrijke randvoorwaarden, net als de beschikbaarheid van goede informatie op WoningNet en Woonmatch (kwaliteit advertenties).

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 15 colleges en raden instemmen met het voorstel. Over het toepassen van het lokale maatwerk wordt in een nader stadium besloten door elke gemeente afzonderlijk nadat het regionale voorstel is vastgesteld.

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. Er zal opdracht worden gegeven aan de aanbodsites voor sociale huurwoningen, WoningNet en Woonmatch, om de aanpassingen in hun systemen te verwerken. Tot slot wordt een digitaal portaal voor het aanvragen van situatiepunten ingericht. Verwachting is dat per 1 mei 2022 gestart kan worden met de nieuwe werkwijze.

Over de Nota van beantwoording

In de periode van 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 heeft het voorstel ‘Een sociale huurwoning zoeken verandert’ ter inspraak gelegen. In totaal zijn er in de hele regio 951 reacties op het voorstel gekomen waarvan 11 reacties in de gemeente Diemen.

Vijf Diemense reacties zijn algemeen positief, bijvoorbeeld ‘Hierbij laat ik weten als inwoner van Diemen het bovengenoemde voorstel te steunen’. Twee insprekers vragen om lokale voorrang voor Diemenaren. Daarin is al voorzien. Een inspreker vraagt om de mogelijkheid om ook niet-digitaal te reageren op sociale huurwoningen. In het voorstel is voorzien dat woningzoekenden hulp kunnen krijgen bij inschrijving. Een inspreker stelt voor dat inschrijfduur overdraagbaar wordt. Dat voorstel wordt niet overgenomen omdat het mensen met een klein netwerk benadeelt. Een inspreker meldt dat het systeem waarbij er wachtrij is voor jongeren van 18 tot 23 jaar en een wachtrij voor jongeren van 23 tot 28 jaar niet werkt, omdat tegen de tijd dat de woningzoekende bovenaan staat, hij naar de volgende leeftijdscategorie doorschuift. Dit leeftijdsonderscheid komt voort uit landelijke regelgeving: Voor jongeren tot 23 jaar is die maximale huurgrens waarbij hij in aanmerking komt voor huurtoeslag lager dan voor mensen die 23 jaar of ouder zijn. Een inspreker stelt voor dat er extra punten komen voor vitale beroepen als verpleegsters. Er is een gemeentelijke voorrangsregeling aangenomen voor leerkrachten. Een inspreker vraagt om een doorstroomregeling ‘Van groot naar beter’. In de prestatieafspraken van corporaties en gemeenten is afgesproken dat deze regeling zal worden ingevoerd. Een inspreker vraagt om meer tijd om te reageren op uitnodigingen voor bezichtigingen. In het aangepaste voorstel is hierin voorzien. Ten slotte heeft het Huurders Platform Diemen een uitgebreide inspraakreactie gegeven. De reactie daarop is weergegeven op bladzijde 61 van de Nota van beantwoording.

Op basis van de inspraakreacties zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd voor verbetering van het voorstel. Belangrijkste wijzigingen zijn:

- Over de op- en afbouw van zoekpunten. Zoekpunten worden minder snel afgebouwd
- De sancties op het weigeren van een woning zijn versoepeld
- 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.
- Er worden meer eisen gesteld aan de kwaliteit van de woningadvertenties en het uitnodigingsbeleid voor bezichtiging van een woning door corporaties.
- 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 februari 2021.

Argumenten en keuzemogelijkheden
Afwegingen om wel of niet in te stemmen met het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling ‘Een sociale huurwoning zoeken verandert’.

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.

Op dit moment worden sociale huurwoningen van corporaties toegewezen op basis van of inschrijfduur of urgentie. In de huidige praktijk van woning zoeken komt een zeer beperkte groep mensen in aanmerking voor urgentie. Daar is voor gekozen om verdringing van woningzoekenden zonder voorrang te voorkomen. Dat leidt er wel toe dat mensen die wel dringend op zoek zijn naar een woning, maar niet in aanmerking komen voor urgentie heel moeilijk aan een woning komen. In de uitvoeringspraktijk zitten de schrijnende gevallen juist in deze groep. Het in aanmerking komen voor zoek- en situatiepunten is voor deze groep dan ook een welkome steun in de rug.

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 simulaties van adviesbureau Rigo blijkt dat hiermee de kansen van starters en huishoudens die intensief zoeken en in aanmerking komen voor situatiepunten erop vooruitgaan. Een nadeel is dat de doorstroming vermindert. Het is daarom aanbevolen om doorstroombevorderdende maatregelen als ‘van Groot naar Beter’ in te voeren.

Als het voorstel wordt aangenomen dan komt het project in de implementatiefase. In de loop van ’21 wordt de huisvestingsverordening aangepast. Gemeenten richten een digitaal portaal in, waar woningzoekenden situatiepunten kunnen aanvragen. Corporaties geven opdracht aan WoningNet en Woonmatch om hun systeem aan te passen. Er worden webinars ontwikkeld om alle belanghebbenden voor te bereiden op de nieuwe werkwijze. Eind 2021 start een brede publiekscampagne om de nieuwe regels onder de aandacht te brengen. De nieuwe woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen gaat medio 2022 in.

Gevolgen en risico’s

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

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

In het BO-Rap regio van 17 december 2020 hebben de wethouders ingestemd de kostenverdeling voor de implementatiefase bij het beleidsplan nieuwe woonruimteverdeling voor te leggen aan college en raad. 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.

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. Op basis van het inwoneraantal per gemeente is een verdeelsleutel opgesteld.

Het voorstel is de begroting voor ’21 te verhogen met incidentele kosten van **€ 5.108**. Budgettaire consequenties voor 2022 en verder worden betrokken bij de Kadernota 2022. De verwachte incidentele kosten voor 2022 en 2023 zijn **€ 4.705** en **€ 4.671**. Er wordt een aanvraag gedaan voor een RAP- subsidie. De uiteindelijke structurele kosten zullen vanaf 2024 naar schatting **€ 3.000** bedragen.

Juridisch
Op basis van artikel 160, eerste lid, onder b, van de Gemeentewet is het college in ieder geval bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast;

Op grond van de Huisvestingswet:
artikel 2, eerste lid:

1 De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

artikel 4, eerste lid:
1 De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:
a. het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en
b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

artikel 6:
1 Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties.

2 Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening stemmen burgemeester en wethouders deze af met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.

Duurzaamheid
N.v.t.

Andere risico’s?
N.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?
Vanaf ’22 verandert de rangordepositie bij het reageren op een sociale huurwoning. Bewoners worden vanaf eind ’21 uitgebreid geïnformeerd over de werking van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.

Adviesraden
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. De resultaten van deze enquête zijn weergegeven op regionaal, maar ook op lokaal niveau. Daarnaast zijn er bijeenkomsten georganiseerd voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren en huurdersorganisaties. Gedurende het traject heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden met huurderskoepels en -verenigingen en zijn zorginstellingen betrokken. In de periode van 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 heeft er formele inspraak plaatsgevonden. Daarop hebben 11 insprekers een reactie gegeven. Een van de insprekers is het Huurders Platform Diemen. De reacties op de inspraak staan in de Nota van beantwoording. Op bladzijde 3 en 4 van dit voorstel is een samenvatting gegeven van de inspraakreacties en de aanpassingen in het voorstel naar aanleiding van de inspraak. De jongerenraad is in december 2020 geïnformeerd over het beleidsvoorstel. De Wmo-raad is in januari 2021 geïnformeerd over het beleidsvoorstel.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Na het vrijgeven van het beleidsvoorstel voor inspraak is een regiobrede 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 in te zetten. Vanwege de coronacrisis is de inspraak zoveel mogelijk digitaal georganiseerd. Enkele inspraakreacties kwamen per post binnen.

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.

Binnen de gemeente is er afstemming geweest met de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en de communicatiemedewerkers. Het Wmo-team, dat ook urgentieverklaringen afgeeft, is via een aparte bijeenkomst geïnformeerd. Nadat het beleidsvoorstel door de 15 gemeenteraden is vastgesteld start een informatiecampagne waarmee interne en externe stakeholders worden geïnformeerd. Een webinar wordt ontwikkeld om interne belanghebbenden te informeren.

Participatie

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. De resultaten van deze enquête zijn weergegeven op regionaal, maar ook op lokaal niveau. Daarnaast zijn er bijeenkomsten georganiseerd voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren en huurdersorganisaties. Gedurende het traject heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden met huurderskoepels en -verenigingen en zijn zorginstellingen betrokken. In de periode van 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 heeft er formele inspraak plaatsgevonden.

Projectmatig

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 in het najaar van 2021.

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

Bijlagen

1. Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling ’Een sociale huurwoning zoeken verandert’
2. Nota van Beantwoording

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: **Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling ‘Een sociale huurwoning zoeken verandert’**
21-09

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 2 febuari 2021

Gelet op

de wens om meer ruimte te bieden aan woningzoekenden met een dringende verhuiswens ten opzichte van huishoudens met vooral een kwalitatieve verhuiswens,

Besluit

1. Het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling ‘Een sociale huurwoning zoeken verandert.’ vast te stellen. Het beleidsvoorstel biedt een nieuwe puntenopbouw in de volgorde bij toewijzing van sociale huurwoningen, gebaseerd op wachten, zoeken en omstandigheden.

2. De begroting voor ’21 te verhogen met de bijdragen aan de implementatie en de subsidie-inkomsten conform het gestelde.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 25 maart 2021,

De voorzitter, De griffier,