Bemiddeling in plaats van maatwerk

Aanleiding
In de huidige huisvestingsverordening in de regio Arnhem-Nijmegen wordt gesproken over maatwerk als: "Toewijzing van woonruimte in afwijking van de regels van het aanbod- of lotingmodel door de corporatie op basis van bemiddeling of in de vorm van labeling of experimenten". In tegenstelling tot voorgaande verordeningen, staat in de huidige huisvestingsverordening beschreven dat ook labeling en dus voorrang op basis van een leeftijd in een advertentie meetelt als maatwerk, hoewel het hierbij niet gaat om een bijzondere doelgroep of bemiddeling. Corporaties mogen momenteel maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod via maatwerk toewijzen.
Dit leidt in de praktijk tot onduidelijkheid

- Onduidelijkheid over het doel van het benoemen van maatwerk.
- Term maatwerk wordt binnen de volkshuisvesting voor veel verschillende doelen gebruikt.
- Complexe regelgeving over wat er wel en niet onder maatwerk wordt verstaan voor zowel woningzoekenden als corporatiemedewerkers. Door de complexiteit wordt maatwerk in de praktijk verschillend toegepast.
- Overschrijding van het percentage door met name specifieke woningen voor ouderen terwijl dit aanbod aansluit bij de visies van corporaties en gemeenten op wonen en zorg.

Duidelijkheid en transparantie
We streven naar eenvoud, duidelijkheid en transparantie voor woningzoekenden corporaties en gemeenten. We streven naar maximale transparantie door zoveel mogelijk woningen aan te bieden via adverteren. Soms is daarbij voorrang of uitsluitend toewijzen aan een bepaalde doelgroep noodzakelijk of wenselijk.
Daarnaast maken we gebruik van bemiddeling voor specifieke doelgroepen of woningen. Begrippen als bemiddeling en maatwerk of voorrang bij advertenties worden nu door elkaar gebruikt en zijn onduidelijk. We streven naar meer duidelijkheid en transparantie door de term 'maatwerk' te laten vervallen en dit te verbinden aan onze systematiek met de woningzoekende of de woning als uitgangspunt:

Bemiddeling
Bij bemiddeling gaan we uit van de woningzoekende die een woning moet krijgen die hij zonder toewijzing door een corporatie niet had kunnen krijgen. Meestal gaat het om woningzoekenden die te weinig (inschrijf)tijd hebben opgebouwd en ook geen urgentiestatus hebben maar die toch een woning moeten kunnen krijgen. Of het gaat om woningzoekenden die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de buurt of door verhuizing een bijdrage leveren aan het oplossen van specifieke problematiek. Vaak zal daarin een prestatieafspraak aan ten grondslag liggen. Het kan bijvoorbeeld gaan om statushouders, bijzondere doelgroepen, ex-gedetineerden, calamiteiten (zoals brand) etc. Voor de limitatieve lijst zie bijlage 3 van de Huisvestingsverordening. Voor corporaties geldt dat zij door het monitoren van deze toewijzingen ongewenste concentraties kunnen vermijden. Verantwoording vindt achteraf plaats op de website (en richting gemeente).

Adverteren
Naast bemiddeling bieden corporaties veruit de meeste woningen aan door te adverteren. Soms wordt daarbij voorrang gegeven aan een bepaalde doelgroep of worden woningen specifiek toegewezen aan een bepaalde doelgroep, zoals een groot gezin, starters of ouderen (dan geldt het als selectiecriterium). Transparantie is daarbij het uitgangspunt door duidelijk in de advertentie te vermelden voor wie de woning beschikbaar is.
We gaan uit van een woning die specifieke kenmerken kan hebben waarbij het vanuit maatschappelijk/financieel of ander oogpunt wenselijk is dat bepaalde groepen woningzoekenden voorrang krijgen (LLG- indicatie, leeftijd, doorstroming etc.).
Deze woningen kunnen geadverteerd worden met de desbetreffende voorwaarden, zodat de volgordebepaling geautomatiseerd kan verlopen. We streven daarbij naar zoveel mogelijk eenduidigheid.

Grenzen en monitoring
Het uitgangspunt is zoveel mogelijk adverteren van woningen omdat dit bijdraagt aan de transparantie en duidelijkheid. Op basis van de praktijkervaringen resulteert dit in een maximum van 15% van het totale vrijkomende woningaanbod aanbieden via bemiddeling. Dit percentage is exclusief statushouders en woningruil omdat deze aantallen niet beïnvloedbaar zijn en wettelijk verplicht.

Daarnaast hebben we keuzevrijheid als uitgangspunt en willen we alleen sturen indien noodzakelijk. Een dilemma daarbij is de opgaves van gemeentes en corporaties rondom de verschillende bijzondere doelgroepen en de beperkingen die door wet- en regelgeving worden opgelegd. We houden vast aan het uitsluiten van maximaal 30% van de geadverteerde woningen voor urgenten zodat er voldoende kansen voor deze groep zijn. Door een deel van de woningen niet met voorrang aan te bieden aan urgenten, hebben ook woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor bemiddeling of urgentie een mogelijkheid om een woning te zoeken.