**Raadsvergadering d.d. 25 maart 2021**

Voorstelnummer 20-2021
Agendanummer B8
Zaaknummer D - 1820982
Onderwerp: Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling '*Een sociale huurwoning zoeken verander*'
Portefeuillehouder: Wethouder Koning

Aan de raad.

**Gevraagde beslissing**

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

**Samenvatting**

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.. Na een regio breed participatietraject in 2019, waaruit veel steun bleek voor een nieuwe werkwijze, is het beleidsvoorstel op hoofdlijnen in april 2020 vastgesteld. 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 beleidsvoorstel biedt een nieuwe puntenopbouw in de volgorde bij toewijzing van sociale huurwoningen, gebaseerd op *wachten*, *zoeken* en *omstandigheden*. Daarom gaan naast wachten (inschrijfduur) ook zoeken en de situatie van de woningzoekende een rol spelen bij toewijzing.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de stichting woonbeheer De Vooruitgang doet niet mee met het nieuwe voorstel. Dat betekent dat de Vooruitgang behoud eigen (lokale) toewijzingssystematiek.

**Onderbouwing en alternatieven**

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

a) De volgorde bepaling voor woningzoekenden verandert. Inschrijfduur wordt vervangen door toewijzing op basis van wachten, zoeken en situatie. Voor overige 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. 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.
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.

©ev 2020

f) 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.
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 in de regio worden direct bemiddeld, 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).

Op dit moment werken onze twee lokale corporaties met twee aparte verdelingssystemen. De Vooruitgang hanteert al jaren eigen verdeelsystematiek die op een actieve zoekhouding is gebaseerd. Deze methodiek bevat reeds het 'zoekpunten element' van het nieuwe voorstel. De Vooruitgang heeft al kenbaar gemaakt dat ze in de toekomst het huidige systeem blijven hanteren en niet deel uit wil maken van het nieuwe verdelingssysteem. De Wooncompagnie, daarentegen doet nog steeds wel mee met het huidige regionale verdelingssysteem via woonmacht.
De uitvoering van het voorgestelde nieuwe woonruimteverdeling betreft in de toekomst alleen de Wooncompagnie. Verder kunnen beide corporaties zich vinden in het nieuwe voorstel, omdat een rechtvaardige en evenwichtige woonruimtedeling de basis van het voorstel vormen.
Bovendien blijft met het nieuwe voorstel altijd de ruimte en mogelijkheden voor ons om een lokale invulling te geven ten behoeve van ons woonbeleid met betrekking tot de verdeling van sociale huurwoningen.

**Financiële aspecten**
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 ermee ingestemd om 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 WoningnNet 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.

In de bijlage treft u een 'Kostenoverzicht' en de tabel 'Kostenverdeling gemeenten'.

Voor de goede orde dient hierbij opgemerkt te worden dat gemeente Edam-Volendam slechts de helft van de aangeven kosten betaalt, omdat de Stichting woningbeheer De Vooruitgang niet meedoet met het nieuwe voorstel c.q. het nieuwe woonruimteverdeling systeem en behoud de eigen toewijzingssystematiek.

©ev 2020

**Advies Financieel adviseur**
Uit dit voorstel vloeien in 2021 eenmalig extra kosten voort ad € 11.051. Dit bedrag kan worden verantwoord ten laste van de raming in 2021 ad € 22.610 op kostenplaats 4 830 2000 / 4 38 000. Hierdoor vloeien uit dit voorstel verder geen gevolgen voort t.a.v. het saldo onvoorzien 2021 en verder.

**Personele aspecten**
Deze werkzaamheden alsmede de uitvoering van de nieuwe woonruimteverdeling vinden plaats binnen de bestaande formatie van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

**Risico's**
N.V.T.

**Gevolgde procedure**
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.

**Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie**
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 huurdervereningingen. Gedurende het traject heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden met huurderskoepels en verenigingen en zijn zorginstellingen betrokken.

Dit voorstel werd in 12 maart 2020 besproken met uw raad. Tot slot heeft in de periode 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 formele inspraak plaatsgevonden. In totaal zijn er 951 reacties op het voorstel gekomen, waarvan 5 reactie van onze gemeente. Vanwege de corona-crisis is de inspraak wel zoveel mogelijk digitaal georganiseerd, enkele inspraakreacties waren via de post.

*Communicatie*
- Nadat het beleidsvoorstel door uw raad c.q. de 15 gemeenteraden is/zijn vastgesteld start een informatiecampagne waar intern binnen gemeenten en externe stakeholders worden geïnformeerd. Een Webinar wordt ontwikkeld om intern belanghebbenden te informeren.
- 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.

**Rapportage, verantwoording en evaluatie**
*Monitoring en evaluatie*
De wijziging van de woonruimteverdeling heeft als doel dat er meer woningen terecht komen bij de huishoudens die deze het hardste nodig hebben: huishoudens met een dringende huisvestingsvraag en starters. Monitoring moet inzicht bieden of dit doel gehaald wordt. Daarnaast moet ook goed zicht komen wat de effecten zijn voor de overige woningzoekenden. Zo kan eventueel bijgestuurd worden op de effecten van het systeem.

©ev 2020

Een nieuwe manier van toewijzing kan ook leiden tot ander zoekgedrag. De effecten van de wijziging zijn echter niet meteen zichtbaar. Pas na twee en een half jaar (30 maanden) heeft een eerste actieve groep woningzoekenden het maximaal aantal zoekpunten kunnen opbouwen en zijn de effecten op zoekgedrag volledig zichtbaar. Dan is er nog een periode van één jaar nodig om de effecten op de slaagkans van verschillende groepen woningzoekenden te observeren. Tenslotte is circa één kwartaal nodig voor dataverzameling en de eerste analyse. Al met al kan dus pas na drie en een half jaar de eerste uitgebreide analyse plaatsvinden.
Er wordt wel vanaf de start een jaarlijkse rapportage gemaakt om bij te houden welke effecten wel snel zichtbaar worden. Daarnaast wordt voorgesteld een periodiek bestuurlijk overleg in te stellen tussen gemeenten en corporaties. In dit overleg worden de resultaten van de monitoring besproken, maar ook om experimenten van gemeenten of corporaties en eventuele aanpassingen binnen lokaal beleid te bespreken. De frequentie van dit overleg is in eerste instantie halfjaarlijks. Wanneer de uitgebreide effectenrapportage beschikbaar komt in 2025 vindt een evaluatie plaats van het systeem.

**Bijlagen**
- Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling *'Een sociale huurwoning zoeken verandert'*
- Tabel Kostenverdeling gemeenten

**Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde**
- Het realiseren van ons woonbeleid c.q. de Woonvisie met betrekking tot de sociale huursector; rechtvaardige en evenwichtige woonruimteverdeling ten behoeve van onze doelgroepen.
- In het nieuwe systeem van de woonruimteverdeling wordt meer rekening gehouden met de omstandigheden van de woningzoekenden, zij die een dringende huisvestingsprobleem, komen écht aan bod, ook als ze een korte inschrijfduur hebben. ook actief zoeken gaat de kans op een woning vergroten.
- In het regionale beleidsvoorstel zijn de beleidsinhoudelijke afwegingen gemaakt. Het beleidsvoorstel biedt daarom een nieuwe puntenopbouw in de volgorde bij toewijzing van sociale huurwoningen, gebaseerd op *wachten*, *zoeken* en *omstandigheden*.

Edam-Volendam, d.d. 26 januari 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.

©ev 2020