Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z19-054989

Datum B&W-besluit 2 maart 2021

Voor de vergadering van raad d.d.
8 april 2021

Portefeuillehouder wethouder mr. R.K. van Rijn, MBA

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
R. Jansen-Schijffelen

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 23 maart 2021

Onderwerp

Beleidsvoorstel fundamentele herziening toewijzing sociale huurwoningen

Gevraagd besluit

1) Het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling 'Een sociale huurwoning zoeken verandert' vast te stellen;
2) In te stemmen met de structurele kosten van € 10.000 per jaar en deze op te nemen in de Kadernota 2022-2025.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Doel van het beleidsvoorstel is meer ruimte te bieden aan Aalsmeerse woningzoekenden met een dringende verhuiswens ten opzichte van huishoudens met vooral een kwalitatieve verhuiswens.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het toewijzingssysteem voor sociale huurwoningen wordt aangepast. Naast wachten (inschrijfduur) gaan ook zoeken en de situatie van de woningzoekende een rol spelen bij toewijzing.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5.3: Ruimtelijke Ontwikkeling, speerpunt Wonen en Volkshuisvesting

Aanleiding

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 het de wens om de positie van starters op de woningmarkt te bevorderen.

Argumenten

De slaagkans van Aalsmeerse huishoudens die snel een woning nodig hebben gaat om hoog;
Doel van het beleidsvoorstel is meer ruimte te bieden aan woningzoekenden met een dringende verhuiswens ten opzichte van huishoudens die al een woning hebben en vooral op zoek zijn naar een betere/meer passende woning. Om die reden gaan naast inschrijfduur (wachtpunten) ook de inspanning die woningzoekenden doen om aan een woning te komen (zoekpunten) en de situatie waarin een woningzoekende zich bevindt (situatiepunten) een rol spelen bij toewijzing. In de volgende situaties kunnen woningzoekenden, na toetsing door een onafhankelijke, regionale commis-

sie, in aanmerking komen voor zoek-punten:
1. Inwonend met kinderen;
2. Relatiebreuk met kinderen;
3. Problematisch thuiswonende jongeren, verder gespecificeerd in:
    a. Pleegjongeren;
    b. Jongeren met een WMO-indicatie voor ambulante begeleiding.

De slaagkans van Aalsmeerse jongeren en starters gaat omhoog:
In de Woonagenda Aalsmeer 2020 is de opgave geformuleerd om de slaagkans van jongeren en starters te vergroten. Met de invoering van het nieuwe systeem wordt hierin een stap gezet. In het huidige systeem komen jongeren en starters, als gevolg van een tekort aan inschrijfduur, nauwelijks aan bod. Door introductie van zoekpunten in het nieuwe systeem neemt het gewicht van inschrijfduur bij de toewijzing van woningen aanzienlijk af. Tweeënhalf jaar actief zoeken op Woning Net komt gelijk te staan aan dertig jaar inschrijving. Verwachting is dat met name jongeren en starters hiervan zullen profiteren.

Het voorstel is gebaseerd op de uitkomsten van een breed lokaal en regionaal participatietraject:
Het voorstel zoals dat nu voorligt is de uitkomst van een uitgebreid lokaal- en regionaal participatietraject. Lokaal heeft er op 18 juni 2019 een brede discussiebijeenkomst (Dorpsgesprek) plaatsgevonden in het raadhuis. Ongeveer 130 Aalsmeerders, die op basis van een steekproef zijn uitgenodigd, hebben aan de hand van stellingen gediscussieerd over het thema woonruimteverdeling. Daarnaast is de gemeenteraad tweemaal geconsulteerd en zijn er diverse raadbrieven verzonden. De eerste raadsconsultatie heeft plaats gevonden op 13 november 2018. Er is toen op basis van stellingen gediscussieerd over de uitgangspunten. De tweede keer, middels een schriftelijke ronde in maart 2020, zijn reacties opgehaald op het concept beleidsvoorstel. Daarnaast is er begin 2019 regiobreed een enquête gehouden. Ruim 23.000 mensen, waarvan 726 uit Aalsmeer, hebben deze enquête ingevuld. De uitkomsten van zowel het Dorpsgesprek, de raadsconsultaties en de enquête hebben als input gediend voor het beleidsvoorstel zoals dat nu voorligt.

Tot slot is het concept beleidsvoorstel in de periode van 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 opengesteld voor inspraak. In totaal zijn er in de regio 951 inspraakreacties gekomen, waarvan 9 van inwoners van de gemeente Aalsmeer en 1 van de Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart (HAK). Inhoudelijk zijn de Aalsmeerse reacties divers. Vier personen geven aan het een goed voorstel te vinden. Zij geven aan blij te zijn met de extra mogelijkheden voor spoedzoekers. Drie andere personen zijn tegen, met name vanwege de complexiteit van het voorstel. De overige twee reacties zijn vooral een oproep om meer woningen te bouwen. Deze laatste oproep wordt door HAK onderschreven. Zij zien dit voorstel vooral als manier om bepaalde groepen woningzoekenden binnen het schaarse aanbod sneller aan een woning te helpen. Aandacht wordt gevraagd voor de regulier woningzoekende de "alleen maar" een laag inkomen heeft. Verder waarschuwt HAK voor de complexiteit van het nieuwe systeem en vraagt aandacht voor ondersteuning van mensen die niet in staat zijn om zelf (digitaal) naar een woning te zoeken.

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

- De op- en afbouw van zoekpunten. Zoekpunten worden minder snel afgebouwd op het moment dat er onvoldoende aanbod is of mensen even niet in staat zijn om te reageren op woningen;
- De voorgestelde sancties op weigeren van een woning zijn versoepeld;
- 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.

De wettelijke mogelijkheden voor lokaal maatwerk worden optimaal benut;
Gemeenten kunnen op basis van de landelijke Huisvestingswet 25% van de woningen toewijzen met lokale voorrang/maatwerk. Ook in het nieuwe voorstel blijft het mogelijk de mogelijkheden hiervoor maximaal te benutten. Daarnaast hebben de gemeenten gezamenlijk een aanvraag ingediend bij het ministerie van BZK voor tijdelijke ophoging van de lokale beleidsruimte van 25% naar 30%. Aalsmeer kan haar eigen keuzes maken over de wijze waarop de lokale beleidsruimte wordt ingezet. In de prestatieafspraken die de gemeente maakt met Eigen Haard en de huurdersvereniging Aalsmeer – Kudelstaart wordt uiteindelijk vastgelegd hoe de lokale ruimte wordt ingezet. Tot op heden wordt deze gebruikt om Aalsmeerse woningzoekenden voorrang te verlenen

---

Kanttekeningen

Alle colleges en raden van de 15 deelnemende gemeenten moet instemmen met het voorstel;
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.

Het aantal situaties waarin een huishouden in aanmerking komt voor situatiepunten is beperkt;
Sociale huurwoningen zijn schaars. Het is niet mogelijk iedereen voorrang op een woning te geven. Uit het participatietraject is gebleken dat er veel steun is voor de drie categorieën die nu in aanmerking komen voor situatiepunten. Voor andere groepen is veel minder steun.

De schaarste aan sociale huurwoningen wordt met dit voorstel niet opgelost;
De vraag naar sociale huurwoningen is gegroeid als gevolg van een algemene toename van de bevolking en doordat huishoudens door stijgende prijzen een alternatief niet kunnen betalen. De verwachting is dat de bevolking in de regio de komende jaren blijft groeien. Daarmee zal ook de vraag naar sociale huurwoningen blijven groeien. De wachttijd voor een starter is afgelopen drie jaar met 22% gestegen naar elf jaar.

Het voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling lost de schaarste niet op. Dat kan alleen door meer sociale huurwoningen te bouwen of door doorstroming naar het middensegment woningen te bevorderen, voor huishoudens die dat kunnen betalen. In de Aalsmerse Woonagenda is dan ook de eis opgenomen om binnen de grote nieuwbouwprojecten minimaal 25% sociale woningbouw en 30% middeldure woningen te realiseren. Het voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling is bedoeld om erop te sturen dat mensen die het hardst een woning nodig hebben meer kans te bieden.

Niet alle woningzoekenden zijn in staat actief te zoeken;
Via onderzoek is getoetst of het nieuwe systeem uitlegbaar is aan woningzoekenden. Daaruit bleek dat het nieuwe systeem even goed uitlegbaar is als het huidige systeem. Een deel van de woning zoekenden heeft ondersteuning nodig. Dat is nu ook al zo. Zij worden nu ook ondersteund, door hun eigen netwerk of een netwerk van hulpverlenende en welzijnsorganisaties. Deze organisaties worden betrokken bij de veranderingen. In de informatiecampagne wordt ook rekening gehouden met deze doelgroep.

Financiën

De invoering van een nieuw systeem voor de verdeling van sociale huurwoningen brengt extra kosten met zich mee. Op hoofdlijnen zijn de kosten onder te verdelen in 3 categorie-en:

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

Corporaties betalen de kosten voor de implementatie in WoningNet en Woonmatch. De deelnemende gemeenten nemen de kosten voor de beoordeling van situatiepunten en de kosten voor afhandeling van bezwaar en beroep op zich. De kosten voor de communicatie-campagne worden door gemeenten en corporaties gedeeld. Tabel 1 geeft een raming van de totale kosten voor invoering van het nieuwe systeem.

Tabel 1: Totale kosten invoering nieuw systeem voor woonruimteverdeling

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**

De kosten voor de gemeente Aalsmeer worden geraamd op:

- Incidenteel maximaal € 15.000 t/m 2023
  Er zal in het kader van het nog te sluiten Woonakkoord tussen gemeenten en de provincie Noord-Holland subsidie worden aangevraagd. Indien deze subsidie wordt verstrekt dalen de incidentele kosten voor Aalsmeer tot € 12.000.

- Structureel afgerond € 10.000 per jaar vanaf 2022;
  Dit bedrag is nodig om de kosten voor het regionale loket dat situatiepunten toetst te dekken.

De incidentele kosten worden gedekt vanuit de reguliere begroting. De structurele kosten van jaarlijks €10.000 zijn nog niet gedekt. Voorgesteld wordt in te stemmen de structurele kosten van

€10.000 en deze op te nemen in de Kadernota 2022-2025. In bijlage 3 bij dit voorstel vindt u een gedetailleerd overzicht van de totale kosten.

Communicatie

Binnen de gemeente

Nadat het beleidsvoorstel door de 15 gemeenteraden is vastgesteld start een informatiecampagne waarmee intern binnen gemeenten en externe stakeholders worden geïnformeerd. Een Webinar wordt ontwikkeld om intern belanghebbenden te informeren.

Buiten de gemeente

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.

Procedure

1) Terugblik

Na een regiobreed participatietraject in 2019, waaronder het eerder genoemde Dorpsgesprek in Aalsmeer, 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 op nieuw geconsulteerd, waarna een beleidsvoorstel is opgesteld, dat voor inspraak is vrijgegeven.

In de periode van 2 juni t/m 28 juli 2020 lag het beleidsvoorstel ter inzage. In totaal zijn er 951 reacties op het voorstel gekomen (waarvan 10 uit de gemeente Aalsmeer). Deze reacties hebben tot gevolg gehad dat het beleidsvoorstel op een aantal punten is gewijzigd. 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 Colleges van de 15 betrokken gemeenten op het beleidsvoorstel en de Nota van beantwoording worden de insprekers geïnformeerd over de resultaten van de inspraak.

2) Vervolg

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. Hier voor zijn regionale modelbepalingen opgesteld. Deze huisvestingsverordening wordt vervolgens ook aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden, naar verwachting in het derde kwartaal 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 en bereiden gemeenten zich voor op de nieuwe werkwijze door middel van opleiding via webinars;
- Ook wordt via de corporaties 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. Voorstel nieuwe woonruimteverdeling Een sociale huurwoning zoeken verandert;
2. Nota van Beantwoording 'Een sociale huurwoning zoeken verandert'.
3. Kostenoverzicht gemeenten

de secretaris, de burgemeester,

drs. S.J. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

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

RAADSBESLUIT

Besluit

1) Het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling 'Een sociale huurwoning zoeken verandert' vast te stellen;
2) In te stemmen met de structurele kosten van € 10.000 per jaar en deze op te nemen in de Kadernota 2022-2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 april 2021.

De griffier, De voorzitter,

O. van Kolck mr. G.E. Oude Kotte