

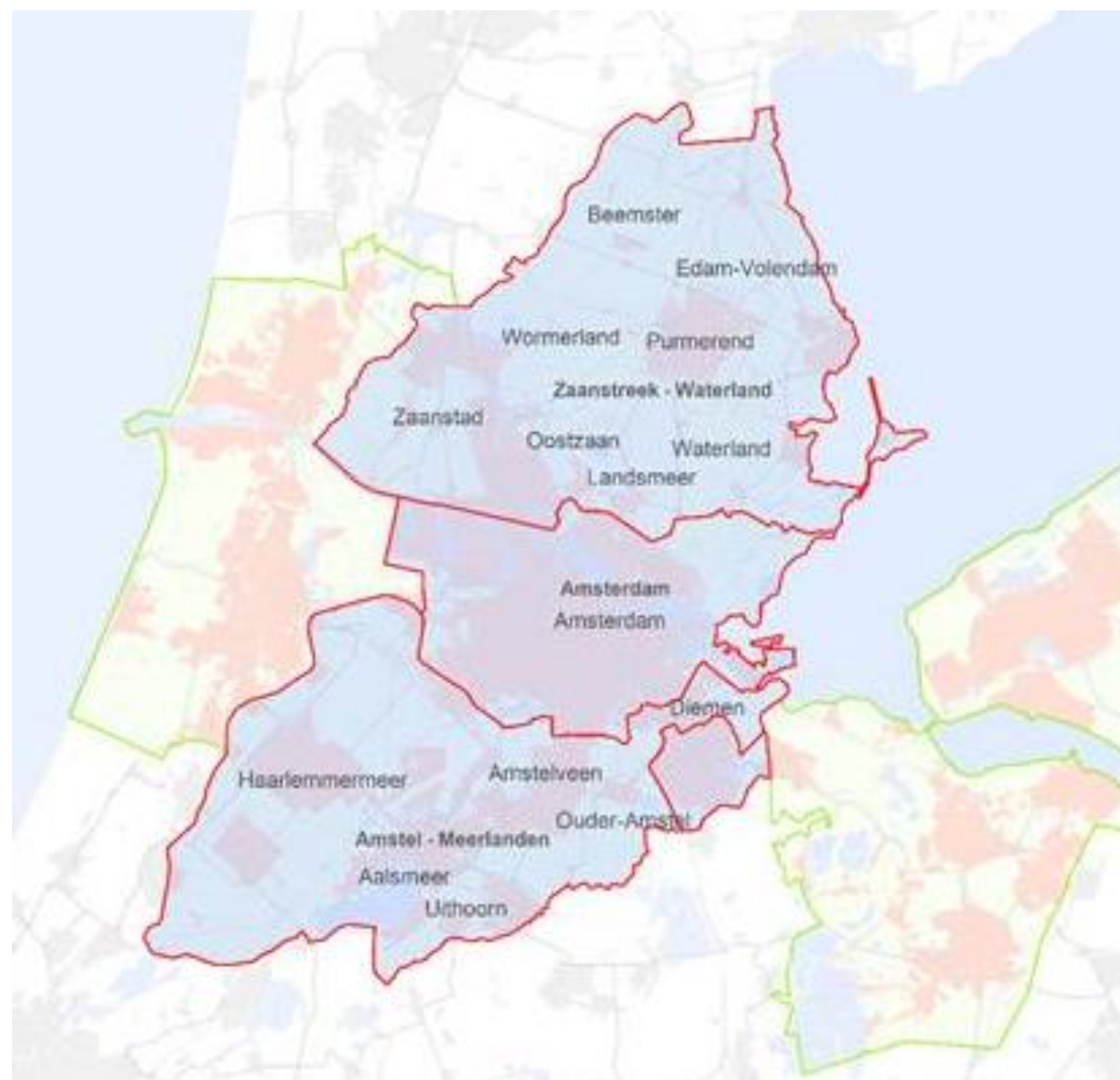


NAAR EEN NIEUW WOONRUIMTEVERDEELSYSTEEM

Technische sessie
09 oktober 2018

AGENDA

1. De regio en woonruimteverdeling
2. Woonruimteverdeling nu
3. Feiten en cijfers
4. Waarom herzien?
5. Hoe pakken we dit aan?
6. Uitgangspunten
7. Drie varianten
8. Vervolg



WAT IS WOONRUIMTEVERDELING

- Verdeling van sociale huurwoningen (met een huur tot €710,68)
- Iedereen met een inkomen tot €36.798, tot 2021 10% €41.056
- Gemeenten kunnen bij schaarste regels vastleggen in een verordening
- Passend toewijzen

Voorraad woningen/ aantal huishoudens : 720.000, inkomen tot EU-grens 41%

Aandeel sociale huurwoningen van corporatie 34%, inclusief particuliere verhuurders 44%

WAAROM SAMEN?

- De woningmarkt werkt regionaal; woningzoekenden zoeken ook buiten de gemeentegrenzen
- Daarom vanaf begin jaren '90 samen op het gebied van woonruimteverdeling
- Sinds 2001 wordt gezamenlijk aanbod geadverteerd in WoningNet
- Huisvestingswet vereist afstemming in woningmarktregio's. Lokale voorrang op basis van regionale voorrang

WOONRUIMTEVERDELING NU I

- 15 gemeenten werken samen op het gebied van woonruimteverdeling
- Aanbodmodel als uitgangspunt
- Urgentie en inschrijfduur
- Daarnaast sturing op voorraad en doelgroepen via labeling

Afspraken vastgelegd in gemeentelijke verordeningen, op basis van een regionale modelverordening.

WOONRUIMTEVERDELING NU II

- 1/3 van verhuringen verloopt via directe bemiddeling, buiten aanbodsysteem WoningNet
 - diverse doelgroepen/situaties
- 2/3 van aanbod beschikbaar via advertenties WoningNet en Woonmatch
 - ca. helft van aanbod gelabeld voor specifieke doelgroep (jongere, aanleun, senior, groot gezin)
 - klein deel via WoningNet met loting (in Amsterdam alleen jongerenwoningen)

LOKAAL VERSUS REGIONAAL

Maximaal gebruik van wettelijke mogelijkheden voor lokale voorrang/ lokaal maatwerk

Lokale voorrang:

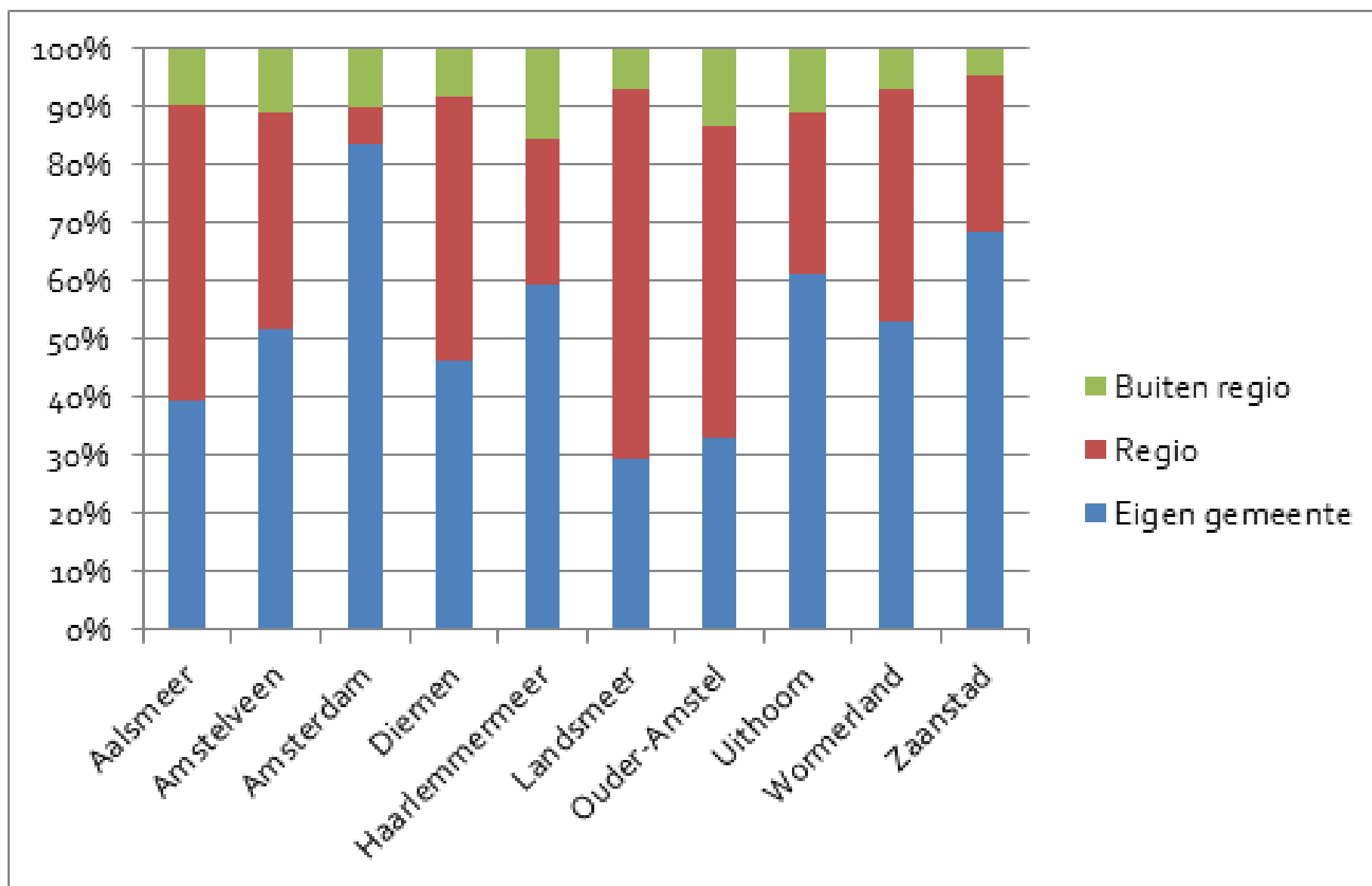
Huisvestingswet: In een woningmarktregio mag 50% van de woningen gelabeld worden voor regionale voorrang, waarvan weer de helft (ergo 25%) voor lokale voorrang.

Lokaal maatwerk:

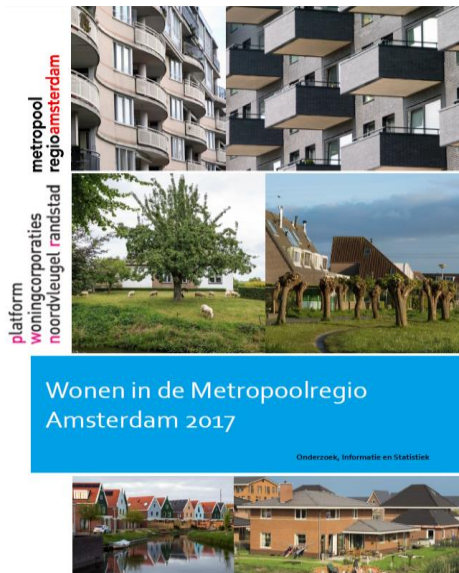
Vorrang die ingezet wordt om optimaal te kunnen inspelen op de lokale woningmarktomstandigheden.

FACTS WOONRUIMTEVERDELING

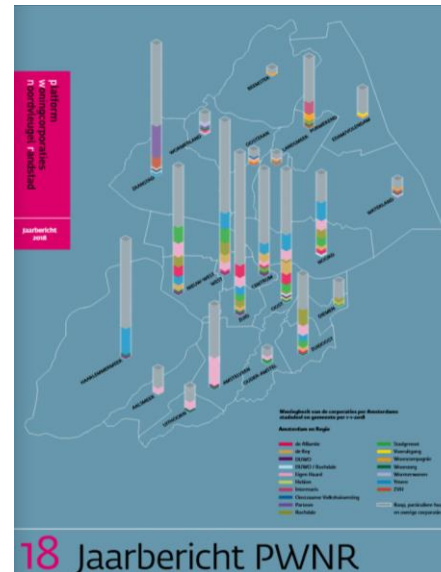
- Per jaar worden in de regio ca. 10.000 sociale huurwoningen aangeboden
- Jaarlijks ca. 90.000 actief woningzoekenden (390.000 ingeschreven)
- Gemiddelde inschrijfduur starters is 10,7 jaar
- Gemiddeld 257 aantal reacties per woning
- Gemiddeld aantal urgenten in toewijzing is 34%



MEER WETEN?



Wonen in de Metropoolregio
Amsterdam (WiMRA) 2017
Gemeentelijke factsheets



Rapportage woonruimteverdeling
2018 Platform Woningcorporaties
Noordvleugel Randstad

Gemeentelijke huisvestingsverordening en
beleidsregels

Adviseurs:

Zaanstreek –Waterland:

- Annemieke Molenaar
- Olga de Leeuw

Amstelland-Meerlanden:

- Rosa de Mulder

Amsterdam:

- Jeroen Montauban



VRAGEN?

WAAROM HERZIEN?

- De schaarste aan sociale huurwoningen neemt toe. Het huidige systeem kan niet flexibel inspelen op deze situatie.

- Lange wachttijden, grotere druk, nieuwe doelgroepen

Stijging inschrijftijd 2015-2017: 22%, naar bijna 11 jaar

Stijging aantal reacties van 2015-2017: 24% naar 257

Groot aandeel toewijzingen aan urgenten: 34%

- Doordat het huidige systeem niet voldoet ontstaat er veel zij-instroom op basis van veel verschillende regelingen, waardoor uitlegbaarheid afneemt. Dit neemt naar verwachting toe komende jaren.

HOE PAKKEN WE DIT AAN?

- Uitgangspunten; bestuurlijk vastgesteld door wethouders wonen
- Verkennen mogelijkheden voor uitwerking en in beeld brengen dilemma's
- In beeld brengen effecten mogelijke uitwerkingen en simulatie
- Consulteren raden en participatietraject over concrete vraagstukken
- Daarna uitwerken voorstel

PROCES

- Met 15 gemeenten wordt gewerkt aan een gezamenlijk voorstel;
- Uitgebreid afstemmingstraject; voorheen gezamenlijke besluitvorming via regioraad, nu via afzonderlijke raden. De wethouders wonen bespreken gezamenlijk de inzet.
- Daarnaast op grond van de Huisvestingswet verplichting tot overleg met corporaties en woonconsumentenorganisaties.

PLANNING I

2018

2019

Uitgangspunten
vastgesteld

Februari 2018

Verdieping

Mei-juli 2018

Herbevestigen
uitgangspunten

Juli 2018

Consultatie
raden

Najaar 2018

Simulatie
Najaar 2018

Participatie
Januari-maart
2019

Eerste
beleidsvoorstel
zomer 2019

Consultatie
raden
najaar 2019

Definitief
voorstel
december 2019





VRAGEN?

UITGANGSPUNTEN



AAN WELKE KNOPPEN DRAAIEN WE?

- Voorrang: welke groepen krijgen er voorrang op gewone woningzoekenden
- Volgordecriteria: wie komt bovenaan de lijst
- Doorstroming

Geen of zeer beperkte aanpassingen in:

- Lokale voorrang, behoud maximale sturingsmogelijkheden per gemeente
- Doelgroepenlabels: sturen op doelgroepen afhankelijk van lokale woningmarkt
- Verplichtingen die volgen uit wettelijke kaders, zoals passend toewijzen, inkomensgroepen die terecht kunnen.
- Gezamenlijke etalage

VOOR WIE IS DE SOCIALE HUURWONING? (I)

- Iedereen met een laag inkomen (tot € 36.798) moet toegang hebben, daarbij is speciale aandacht nodig voor de middeninkomens, omdat zij weinig opties hebben op de woningmarkt.
- De positie van starters en spoedzoekers moet verbeterd worden.
- Woningzoekenden die de woning het hardste nodig hebben gaan voor
- Woningzoekenden die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning in de regio gaan voor.

Dilemma: Wanneer er meer ruimte wordt geboden voor spoedzoekers, gaat dat ten koste van de slaagkans van gewone woningzoekenden. Welke groepen woningzoekenden zou u voorrang willen geven op een sociale huurwoning?

TOEWIJZEN VAN SOCIALE HUURWONINGEN (I)

- De omstandigheden van de woningzoekende zijn belangrijker dan de opgebouwde wachttijd.
- We ontwikkelen kwalitatieve criteria om een goede match te kunnen maken tussen woning en woningzoekende.
- De toewijzing (volgordebepaling) moet doorstroming juist bevorderen in plaats van afremmen.
- Woningzoekenden mogen zelf naar een woning zoeken en deze ook weigeren. Dit geldt niet voor huishoudens die met voorrang een woning krijgen aangeboden.
- Doorkruising van de reguliere volgordebepaling voor toewijzing aan woongroepen en woonzorgwoningen is soms nodig, maar hier moeten wel duidelijke randvoorwaarden voor opgesteld worden.

TOEWIJZEN VAN SOCIALE HUURWONINGEN (II)

Opties voor uitwerking:

- Meer woningen naar woningzoekenden die hard op zoek zijn (zoekduur)
- Toewijzen op basis van omstandigheden

TOEWIJZEN VAN SOCIALE HUURWONINGEN (III)

Dilemma: Wanneer er meer ruimte wordt geboden voor spoedzoekers, gaat dat ten koste van de slaagkans van gewone woningzoekenden. Welke volgordecriteria ziet u als alternatief om meer toe te wijzen aan mensen die hard een woning nodig hebben?

Dilemma: Een aanbodmodel betekent dat woningzoekenden keuzevrijheid hebben. Hoe belangrijk vindt u dit voor de verschillende woningzoekenden? Mogen huishoudens ook selectief zijn als zij voorrang krijgen op een woning?

DE ROL VAN DE SOCIALE HUURWONING (I)

- Gemeenten willen in samenwerking met corporaties meer doorstroming bevorderen
- We verkennen de mogelijkheden voor het werken met tijdelijke contracten en onderzoeken wat bouwstenen te zijn om een goede afweging te maken wanneer wel of niet met een tijdelijk contract gewerkt gaat worden.

DE ROL VAN DE SOCIALE HUURWONING (II)

Dilemma: Een mogelijkheid om spoedzoekers sneller aan een huis te helpen is door het inzetten van tijdelijke of onzelfstandige woningen voor deze groep. Maar: de mensen om wie het gaat worden dan wel slechts tijdelijk geholpen. Hoe kijkt u aan tegen dit spanningsveld?

Dilemma: Het is mogelijk om ook na het moment van verhuizing te blijven sturen op of een woning nog wel past bij de bewoner. Zo valt er te denken aan maatregelen zoals flexibelere huurprijzen of flexibeler huurcontracten. Tegelijkertijd kan dat wel betekenen dat bewoners zekerheden moeten inleveren. Ook kan de samenhang in een buurt afnemen bij te veel doorstroming (tijdelijke bewoning). Hoe kijkt u aan tegen dit dilemma; waar zou het zwaartepunt moeten liggen?

REGIONALE SAMENWERKING

- De inschrijving om in aanmerking te komen voor sociale huurwoningen is regionaal geldig. Ook worden de sociale huurwoningen in de regio aangeboden in een gezamenlijke etalage.
- Er zijn gezamenlijk afgesproken volgordecriteria die door de gemeenten ingezet kunnen worden. Gemeenten houden mogelijkheden voor lokale sturing.
- Urgentiecriteriën worden regionaal vastgesteld, uitwerking is een lokale bevoegdheid
- We verkennen de mogelijkheden om afspraken te maken over de bijdrage van gemeenten aan het regionaal aanbod aan sociale huurwoningen in relatie tot de relatieve omvang van de sociale huurwoningvoorraad.
- De mogelijkheden om op termijn de samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling op te schalen naar het niveau van de MRA worden verkend



VRAGEN?

3 MOGELIJKE VARIANTEN

- Meerdere verdeelmodellen
 - Matchmaker
 - Optimalisatie huidige model
- NB: andere varianten en combinaties van bovenstaande zijn ook mogelijk

VARIANTEN: MEERDERE VERDEELMODELLEN (I)

- Verschillende rijen met woningen voor:
 - Urgenten (directe bemiddeling)
 - Gewone woningzoekenden
 - Spoedzoekers
- Per rij zijn verschillende regels en volgordebepalingen die het best passen bij de doelgroep

VARIANTEN: MEERDERE VERDEELMODELLEN (II)

→ *Spoed: 'ik heb zeer dringend een woning nodig en ben daarom ook bereid een onzelfstandige of tijdelijke woning te accepteren'*

→ *Gewoon: 'ik ben op zoek naar een woning en ik ben bereid te wachten op een woning die bij me past'*

Verschillende rijen bevatten ander aanbod en hier kan ook een weigeringsbeleid aan gekoppeld worden.

VARIANTEN: MATCHMAKER

- Volgordecriterium: puntenaantal op basis van omstandigheden
- Alle woningzoekenden in 1 systeem, behalve de urgenten
- Onderscheid in punten voor spoedfactoren en overige factoren
- Beoordeling spoedfactoren op basis van objectieve bewijslast

VARIANTEN: OPTIMALISATIE HUIDIG MODEL

- Toewijzing op basis van urgentie en inschrijfduur behouden
- Alle urgenten direct bemiddelen om transparantie te vergroten
- Toevoeging spoedwoningen aan het aanbod
- Mogelijk introductie regeling behoud inschrijfduur

VERVOLG

- Oktober/november 2018: eerste reactie gemeenteraden/ cie's op dilemma's bij de uitgangspunten
- Najaar 2019: Uitgewerkte varianten voor een nieuwe woonruimteverdeling en voorkeursvariant bespreken met gemeenteraden
- Begin 2020: vrijgeven voorstel nieuwe woonruimteverdeling voor inspraak
- Voorjaar 2020: vaststellen beleidsvoorstel in alle gemeenteraden
- *December 2020: vaststellen huisvestingsverordening in alle gemeenteraden*