Bijlage 1 – Overzicht instrumentaria woonruimteverdeling sociale huurwoningmarkt

Doelgroep	Instrument	Partij
Alle inwoners (Starters, senioren, gezinnen, spoedzoekers, 55+, etc.)	**1. Verschillende toewijzingsmodellen hanteren** *Toelichting: Momenteel wordt er binnen de gemeente Geertruidenberg enkel gebruik gemaakt van toewijzingen op basis van inschrijfduur. Alle ingeschreven woningzoekenden maken dus kans op basis van inschrijfduur, degene die het langst is ingeschreven, krijgt de woonruimte toegewezen. Maar er zijn ook andere modellen van toewijzingen mogelijk, zoals de lotingsvorm en de eerst reagerende. Dit heeft vooral grote voordelen voor jongeren (die met 18 jaar nu eenmaal niet meer dan één jaar opgebouwd kunnen hebben) en spoedzoekers. Er moet samen met de corporatie een goede balans worden gezocht naar het aantal woningen dat per toewijzingsmodel wordt gecategoriseerd.*	Corporatie in samenwerking met gemeente
Alle inwoners (Starters, senioren, gezinnen, spoedzoekers, 55+, etc.)	**2. Goede communicatie en lokaal adverteren** *Toelichting: Denk hierbij aan het adverteren van nieuwbouwwoningen in lokale media, zoals de Langstraat. Stuur vanuit de gemeente actief brieven naar inwoners, bijvoorbeeld jeugd die 18 wordt en voor inwoners van 55+ in het kader van langer Thuis. Wijs mensen er op dat ze zich moeten aanmelden voor Klikvoorwonen. Informeer jongeren dat ze zich met 18 direct inschrijven en 65+'ers over de mogelijkheden voor de doorstroomregeling of informeer actief over woningruil. Hiervoor wordt momenteel een campagne voorbereid gezamenlijk met Klikvoorwonen en Thuisvester.*	Gemeente en corporatie gezamenlijk
Alle inwoners (Starters, senioren, gezinnen, spoedzoekers, 55+, etc.)	**3. Afspraken maken met de corporaties over de verkoop van huurwoningen.** *Toelichting: Stem als gemeente af met de woningcorporatie aan wie je een huurwoning die verkocht gaat worden, wilt aanbieden. Er kunnen afspraken worden gemaakt over voorrang voor zittende huurders inclusief kortingsregelingen. Dit kan ervoor zorgen dat de huidige inwoner zijn koopstart kan maken op de woningmarkt. Dit hangt natuurlijk samen met de verkoopstrategie, die weer afhankelijk is van de nieuwbouw die wordt gepleegd.*	Gemeente en corporatie gezamenlijk
Alle inwoners (Starters, senioren, gezinnen, spoedzoekers, 55+, etc.)	**4. Zorgen voor versnelling van woningbouw, samen met de regio.** *Toelichting: Alle gemeenten geven aan met dezelfde problematieken te worstelen. Ook zij zien de druk op de woningmarkt toenemen, concreet in de oplopende wachttijden van sociale huur en opbieden in de koopmarkt. We moeten samen met de regio een oplossing gaan zoeken voor het daadwerkelijke probleem: wat niet is 'onze inwoners krijgen niets', maar de gehele maatschappelijke trend van te weinig geschikte woningbouw voor de vraag. Door een goed kwalitatief woningbouwprogramma op te stellen en te realiseren, kan de druk op termijn afnemen.*	Alle regiogemeenten, provincie Noord-Brabant.
Starters	**5. Labeling voor jongeren (18-23) en jongvolwassenen (23-29)** *Toelichting: Zoals bij punt 1 genoemd, moeten jongeren en jongvolwassenen in het model van inschrijfduur opboksen tegen reageerders die langer staan ingeschreven. Het veranderen van het toewijzingsmodel kan daarbij grotere kansen creëren, alsook het toepassen van labeling. Door aan bepaalde sociale huurwoningen (bijvoorbeeld die tot de kwaliteitskortingsgrens) een leeftijdslabel te*	Corporatie in samenwerking met gemeente

	hangen, komt een reageerder in die leeftijdsklasse bovenaan te staan. Voorbeelden van leeftijdslabels zijn 18 – 23, 23 -30 , 55+ of AOW. Hierdoor maken de reageerders die voldoen aan het leeftijdslabel een grotere kans op het verkrijgen van een sociale huurwoning. Maatregel 1 en 4 kunnen ook worden gecombineerd. Dit natuurlijk in goede afstemming met de woningcorporatie, zodat er een goede balans blijft in de woonruimteverdeling.	
Jongeren Jongvolwassenen	**6. Tijdelijke huurcontracten aanbieden voor jongeren**. *Toelichting: Er kan een tijdelijk huurcontract van 5 jaar worden aangeboden, op basis van de Wet doorstroming huurmarkt. De maximumleeftijd kan eventueel iets worden opgerekt. Tijdens dit tijdelijke huren blijven de bewoners hun inschrijftijd behouden, dit is namelijk wettelijk bepaald. In deze tijd kunnen jongeren dus al op zichzelf wonen en in de tussentijd op zoek gaan naar een woning voor de langere termijn. Wanneer dit wordt gecombineerd met maatregel 8 (doorstroming bevorderen), biedt dit kansen op de woningmarkt.*	Corporatie in samenwerking met de gemeente
Jongeren Jongvolwassenen Senioren met specifieke woonwens	**7.1 Bijzondere woonconcepten aanbieden om jongeren vast te houden, aan te trekken of senioren met een specifieke woonwens te bedienen.** *Toelichting: Hierbij kan worden gedacht aan ecodorpen of tiny houses voor (tijdelijke) bewoning. Ook samenlevingsgroepen, zoals knarrenhofjes kunnen hier worden gerealiseerd.*	Gemeente samen met de corporatie
Spoedzoekers (direct) Alle andere woningzoekenden (indirect)	**7.2 Flexwoningen aanbieden om spoedzoekers te huisvesten** *Toelichting: spoedzoekers hebben vaak snel een tijdelijke woonruimte nodig. Omdat er in de huidige woningmarkt weinig ruimte is en er geen sprake is van een flexibele schil, is het voor hen heel lastig een woning te vinden. Wanneer zij met urgentie een reguliere woning krijgen, heeft dit invloed op de voorraad voor de andere woningzoekenden. Door hen tijdelijk te huisvesten in een flexwoning, neemt de voorraad reguliere woningen niet af, wat een gunstig effect heeft op alle andere woningzoekenden.*	Corporatie in samenwerking met de gemeente
Senioren (direct) Alle andere woningzoekenden (indirect)	**8.1 Doorstroomregeling hanteren** *Toelichting: Doorstroming op gang brengen is één van de manieren om in te zetten op betere woonruimteverdeling. Mensen van 65 jaar of ouder die in een grondgebonden woning wonen, die op termijn te groot en/of niet levensloopbestendig zal zijn, kunnen gebruik maken van deze regeling. Zij krijgen dan voorrang bij het vinden van een woning (wanneer gewenst in de gemeente) die passender is bij hun situatie. Zij laten een reguliere, grondgebonden woning achter, die weer heel geschikt kan zijn voor een nieuwe woningzoekende.*	Corporatie in overleg met gemeente
Senioren (direct) Alle andere woningzoekenden (indirect)	**8.2 Voorrangsregeling gebruiken bij herstructureringsprojecten naar nieuwbouw** *Toelichting: Dit is bijvoorbeeld ook gebeurd bij de appartementen aan het Koninginnebastion/Dongebastion. Inwoners uit de zoutmanstraat, Oude Hoge Veer en de aanleunwoningen van de Oude Hoge Veer hebben vanwege de herstructurering aan het oude adres een woning toegewezen gekregen in één van de Bastions. Hierdoor zijn deze appartementen niet of nauwelijks geadverteerd op Klikvoorwonen, waardoor een groot deel van de huurders binding hebben met de gemeente.*	Corporatie in overleg met gemeente

Spoedzoekers (direct) Alle andere woningzoekenden (indirect)	**9. Tijdelijke verhuur in leegstaand vastgoed** *Toelichting: tijdelijk verhuren aan deze doelgroep, voor een periode van maximaal 5 jaar. Tijdens deze verhuurperiode bouwt de spoedzoeker wel inschrijfduur op bij Klikvoorwonen. Hiervoor wordt binnenkort een pilot gestart in de Oude Hoge Veer locatie. Bij tijdelijke verhuur mag binding wel als een eis worden gesteld, zonder het invoeren van een huisvestingsverordening.*	Corporatie in samenwerking met gemeente
Alle inwoners (Starters, senioren, gezinnen, spoedzoekers, 55+, etc.)	**10. Huisvestingsverordening** *Toelichting: De gemeentelijke huisvestingsverordening komt tot stand in samenwerking met corporaties en huurders. In de verordening kunnen gemeenten de volgende punten regelen: regionale binding, lokaal maatwerk, naar inkomen passende toewijzing, urgentie, voorrangscriteria en toewijzing aan mantelzorgers.* *Voor het invoeren van de huisvestingsverordening zal de gemeenteraad enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het instrumentarium van dit wetsvoorstel in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden.* *Urgentie kan ook zonder huisvestingsverordening worden geregeld, in een urgentieregeling. Dit geldt ook voor naar inkomend passend toewijzen, dat via Klik voor Wonen wordt geregeld.* *Volgens artikel 4 kunnen uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels worden gesteld met betrekking tot woonruimteverdeling van goedkope woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Er kunnen dus geen regels inzake woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen.* *De huisvestingsverordening kan ook op het niveau van de woningmarktregio worden vastgesteld. Deze mogelijkheid wordt momenteel door een werkgroep onderzocht in de subregio Breda e.o.*	Gemeente met uitvoering van corporatie