

Uitgangspunten voor de fundamentele herziening van de woonruimteverdeling

Vastgesteld concept BO RAP-regio 2 februari 2018

Samenvatting

Via een enquête en gespreksronde zijn bij betrokken partijen standpunten over herziening van de woonruimteverdeling opgehaald. Deze zijn vervolgens bestuurlijk besproken. Dat heeft geresulteerd in de volgende uitgangspunten, met een indeling in vier thema's. Een overzicht per thema:

1. *Voor wie is de sociale huurwoning:*

Alhoewel in principe de toegang tot sociale huurwoningen open moet staan voor iedereen die hier qua inkomen recht op heeft, is er behoefte om gezien de schaarste meer te kunnen sturen op toewijzing aan de woningzoekende die dat het hardste nodig heeft. Daarbij kan er geen hard onderscheid gemaakt worden tussen verschillende groepen woningzoekenden. Ook huishoudens zonder urgentie hebben soms met spoed een woning nodig. Wel is er behoefte om ervoor te zorgen dat de 'gewone' woningzoekende zonder vorm van spoed niet helemaal verdrongen wordt. Bij de prioritering moet tegemoet gekomen worden aan de volgende uitgangspunten:

- Iedereen met een laag inkomen moet toegang hebben, daarbij is speciale aandacht nodig voor de middeninkomens, omdat zij weinig opties hebben op de woningmarkt.
- Woningzoekenden die de woning het hardste nodig hebben gaan voor.
- De positie van starters en spoedzoekers moet verbeterd worden.
- Woningzoekenden die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning in de regio gaan voor.
- Doorkruising van de reguliere volgordebepaling voor toewijzing aan woongroepen en woonzorgwoningen is soms nodig, maar hier moeten wel duidelijke randvoorwaarden voor opgesteld worden.

2. *Toewijzen van sociale huurwoningen*

Bij toewijzing is meer behoefte aan maatwerk: om ervoor te zorgen dat huishoudens met een zeer dringende woonvraag beter bediend worden, maar breder ook om beter te kunnen inspelen op de behoeften van de verschillende groepen woningzoekenden. Gemeenten zijn het eens over de uitgangspunten. Uitwerking daarvan, zoals op basis van welke criteria de volgorde gemaakt wordt, kost meer tijd. Op dit moment is er voorkeur voor een uitwerking waarbij er zo min mogelijk onderscheid gemaakt wordt tussen verschillende groepen woningzoekenden, maar de volgorde van alle woningzoekenden volgt uit de kwalitatieve criteria. Bij de uitwerking moeten echter verschillende opties meegenomen worden, om te kunnen beoordelen welke volgorde systematiek het meest effectief is en het meest tegemoet komt aan de geformuleerde uitgangspunten.

De uitgangspunten:

- 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. Onderdeel hiervan is ook maatwerk en het toepassen van buurtbinding.
- 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.

3. *Regionale samenwerking*

Gemeenten willen blijven samenwerken, zeker als het gaat om een gezamenlijk inschrijving, etalage en volgordebepaling. Wel is er meer behoefte aan flexibiliteit en maatwerk om optimaal te kunnen inspelen op de lokale en veranderende omstandigheden. Uitgangspunten zijn:

- 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 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.

4. *De rol van de sociale huurwoning*

Gemeenten zien een sociale huurwoning door de huidige schaarste meer als een voorziening. Dat betekent dat er meer gestuurd wordt op wie de woning het hardste nodig heeft, maar ook wordt meer gestuurd op passendheid en is de behoefte om de woning doelmatig te gebruiken groter. Daar hoort ook bij dat verkend wordt of woningen tijdelijk verhuurd kunnen worden. De uitgangspunten zijn:

- Gemeenten willen in samenwerking met corporaties meer doorstroming bevorderen;
- Op dit moment wordt gewerkt met tijdelijke contracten voor studenten en jongeren.
- 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.

Vervolg

Deze uitgangspuntennotitie is ter instemming voorgelegd aan het BO RAP-regio van 2 februari 2018. Het BO is, met enkele wijzigingen, akkoord gegaan. De wijzigingen uit het overleg zijn in deze versie van de uitgangspuntennotitie verwerkt.

Zoals toegelicht moeten de uitgangspunten op een aantal aspecten verder uitgewerkt worden. Opdracht is gegeven ambtelijk de uitgangspunten verder uit te werken en te verkennen welke mogelijkheden er zijn voor een nieuwe systematiek van woonruimteverdeling, aansluitend op de uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn opgesteld door de bestuurders in de bestuursperiode 2014-2018. In de nieuwe bestuursperiode zullen deze uitgangspunten en uitwerkingen ervan als overdracht worden voorgelegd aan de nieuwe bestuurders.

1. Aanleiding

De bestuurders van gemeenten in de regio's Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland en de corporaties aangesloten bij het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad hebben uitgesproken dat de huidige manier van toewijzen op basis van inschrijfduur en urgentie niet meer volstaat. Met het huidige schaarse aanbod en de lange wachtrijen komen woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben, maar geen inschrijfduur gespaard hebben, in de knel. Daarom wordt inschrijfduur in de huidige situatie niet als een rechtvaardig volgordecriterium voor verdeling van sociale huurwoningen gezien. De regiobestuurders hebben de gemeente Amsterdam gevraagd met een voorstel te komen voor uitgangspunten voor fundamentele herziening van de woonruimteverdeling. Dit voorstel is gebaseerd op de input van de verschillende gemeenten en betrokken partijen, zoals corporaties en zorginstellingen.

Proces

In de zomer heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Via een vragenlijst is op verschillende aspecten de input van partijen opgehaald. Daarbij zijn vier thema's aan de orde gekomen, namelijk:

1. Voor wie is de sociale huurwoning
2. Toewijzen van sociale huurwoningen
3. Regionale samenwerking
4. Rol van de sociale huurwoning.

De resultaten van de enquête zijn verzameld en geanalyseerd. Daarna zijn deze resultaten ambtelijk besproken en geduid. Ook is met de corporaties gesproken over de uitgangspunten, zoals die naar voren komen uit de ambtelijke inventarisatie. Tot slot zijn deze uitgangspunten besproken in bestuurlijk regionaal overleg op 23 november en is de uitgangspuntennotitie naar aanleiding daarvan bijgesteld. In het bestuurlijk overleg (BO) RAP-regio van 2 februari 2018 zijn de uitgangspunten vastgesteld. Bij het uitwerken van een voorstel spelen voor de gemeente Amsterdam ook de opgaven uit het programma huisvesting kwetsbare groepen en actieplan (dreigend) dakloze gezinnen een grote rol. Uit beide aanpakken volgt een forse woonvraag voor kwetsbare groepen, bovenop de woningen die nu aan kwetsbare groepen worden toegewezen.

Samenwerking met de corporaties en andere partijen

Corporaties hebben inmiddels ook uitgangspunten benoemd voor herziening van de woonruimteverdeling. Verschillen en overeenkomsten tussen de uitgangspunten van corporaties en gemeenten worden in beeld gebracht en op basis daarvan wordt het gesprek met de corporaties aangegaan. Daarbij is er niet alleen aandacht voor de grotere corporaties, maar moeten ook corporaties als de WOV en de Vooruitgang goed aangehaakt worden. Ook is het, in een later stadium, belangrijk andere belanghebbende partijen, zoals zorginstellingen, !Woon en huurdersverenigingen te betrekken.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) wordt per thema een toelichting gegeven over de uitgangspunten waar ambtelijk overeenstemming over is en de punten die verder uitgewerkt worden. Per uitgangspunt volgt een toelichting. Daarbij wordt de indeling in thema's gehanteerd die ook in de enquête aangehouden is. In hoofdstuk 3 zijn de overige aanbevelingen opgenomen, die naar voren zijn gekomen in de gesprekken en respons. In hoofdstuk 4 wordt het vervolg geschetst.

2. Uitgangspunten voor herziening van de woonruimteverdeling

De uitgangspunten zijn geformuleerd rond vier thema's, zoals in de vorige paragraaf toegelicht. In dit hoofdstuk wordt telkens per thema weergegeven welke uitgangspunten benoemd zijn.

2.1 Voor wie is de sociale huurwoning?

Er is veel overeenstemming over voor wie de sociale huurwoning bedoeld is, welke woningzoekende in de huidige situatie in de knel komen, welke woningzoekenden juist een relatief goede positie hebben en wat belangrijke aspecten zijn bij woningtoewijzing. Belangrijkst vraagstuk is hoe een goede verdeling gemaakt kan worden tussen verschillende woningzoekenden, urgenten, spoedzoekers en 'gewone' woningzoekenden, die geen vorm van voorrang hebben. Huishoudens die met spoed een woning nodig hebben moeten voorgaan, tegelijkertijd is er zorg dat gewone woningzoekenden niet verdrongen worden. Daarom moet 'streng' worden omgegaan met urgenties.

Een kort overzicht:

1. Iedereen met een laag inkomen moet toegang hebben, daarbij is speciale aandacht nodig voor de middeninkomens, omdat zij weinig opties hebben op de woningmarkt.
2. Woningzoekenden die de woning het hardste nodig hebben gaan voor.
3. De positie van starters en spoedzoekers moet verbeterd worden.
4. Woningzoekenden die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning in de regio gaan voor.
5. Doorkruising van de reguliere volgordebepaling voor toewijzing aan woongroepen en woonzorgwoningen is soms nodig, maar hier moeten wel duidelijke randvoorwaarden voor opgesteld worden.

Een toelichting op genoemde punten:

2.1.1 Woningen beschikbaar voor alle huishoudens met aandacht voor de middeninkomens

In de inventarisatie is aangegeven dat sociale huurwoningen in principe toegankelijk moeten zijn voor alle huishoudens die daar qua inkomen recht op hebben. Daarbij is ook, vooral vanuit Amsterdam, aandacht gevraagd voor de positie van middeninkomens. Zij vallen nu tussen wal en schip omdat ze enerzijds geen toegang hebben tot de sociale huurwoningen en anderzijds de vrije sector huur (door looneisen) en koopmarkt (hypotheekisen) voor hen beperkt is. Ook is er simpelweg heel weinig betaalbaar aanbod voor deze groep. Amsterdam onderzoekt de mogelijkheden om door regulering de toewijzing van de beschikbare middensegment huurwoningen aan middeninkomens te bevorderen. Daarbij wordt ook het met voorrang toewijzen van middensegment huurwoningen aan scheefwoners in de sociale huur onderzocht.

Voorgesteld wordt de resultaten van dit traject mee te nemen in de regionale discussie en het voorstel voor fundamentele herziening van de woonruimteverdeling.

2.1.2 Woningzoekenden die de woning het hardste nodig hebben gaan voor.

De gemeenten vinden unaniem dat er meer woningen moeten worden toegewezen aan huishoudens die dat het hardste nodig hebben. Daarbij is urgentie het belangrijkste volgordecriterium. Urgenten gaan altijd voor. Maar ook huishoudens zonder urgentie met een spoedvraag moeten voorgaan. Daarom wordt nagedacht over toewijzing van woningen op basis

van verschillende kwalitatieve criteria. Er is wel behoefte om ook woningaanbod beschikbaar te houden voor gewone woningzoekenden.

2.1.3 De positie van starters en spoedzoekers moet verbeterd worden

Door alle gemeenten wordt geconstateerd dat er door de huidige schaarste knelpunten ontstaan, in het huidige systeem op basis van inschrijfduur en urgentie. Het gaat daarbij om die woningzoekenden die wel een dringende woonvraag hebben, maar niet in aanmerking komen voor urgentie. Er is dan ook een breed gedragen gevoel dat juist huishoudens met een lange inschrijfduur en ouderen (die die lange inschrijfduur hebben) nu relatief goed aan de bak komen. Starters en huishoudens met een spoedvraag maar zonder inschrijfduur komen onvoldoende aan bod. Onder paragraaf 2.2, toewijzen van sociale huurwoningen' is verder uitgewerkt welke woningzoekenden een spoedvraag hebben. Belangrijk uitgangspunt is dat in een nieuwe woonruimteverdeling meer aandacht moet komen voor groepen die knel zitten en dat het aanbod voor de verschillende groepen meer in evenwicht wordt gebracht. Dat betekent dat de factor opgebouwde inschrijfduur dus minder relevant wordt.

2.1.4 Woningzoekenden die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning in de regio gaan voor.

Er is een grote schaarste aan sociale huurwoningen in deze regio. Daarom moeten eerst de woningzoekenden bediend worden die dat echt nodig hebben. Dat kan betekenen dat andere groepen woningzoekenden minder prioriteit hebben. Het gaat dan bijvoorbeeld om huishoudens die geen binding hebben met de regio (sociaal of economisch) of huishoudens die voldoende vermogen hebben opgebouwd om zich te kunnen redden op de koopmarkt of vrije sector huurmarkt. Amsterdam verkend in het kader van de woonagenda onder andere de mogelijkheden en effecten van het invoeren van regionale binding en een vermogenstoets.

2.1.5 Er worden kaders opgesteld voor toewijzing van woningen aan woongroepen en toewijzing van woonzorgwoningen

In de praktijk zijn er steeds meer aanvragen voor toewijzing van woningen of complexen aan woongroepen, waarbij soms ook gevraagd wordt om de mogelijkheid van coöptatierecht. Dit doorbreekt de 'reguliere' toewijzing aan woningzoekenden. Soms is dat nodig, maar het moet wel uitlegbaar zijn wanneer een dergelijke afwijking van de volgordebepaling wordt toegestaan. Onderdeel van de fundamentele discussie is het nadenken hoe we hiermee omgaan en hoe deze woningen vervolgens aangeboden worden aan de woningzoekenden.

2.2 Toewijzen van sociale huurwoningen

De meeste gemeenten vinden dat het toewijzen van woningen op basis van inschrijfduur en urgentie wringt in de huidige situatie. Er wordt een te hard onderscheid gemaakt tussen verschillende groepen woningzoekenden, waardoor te veel woningzoekenden juist tussen wal en schip vallen. Bij toewijzing van sociale huurwoningen is meer behoefte aan maatwerk: om ervoor te zorgen dat huishoudens met een zeer dringende woonvraag beter bediend worden, maar breder ook om beter te kunnen inspelen op de behoeften van de verschillende groepen woningzoekenden. Daar zijn gemeenten het over eens. Uitwerking daarvan, zoals op basis van welke criteria de volgorde gemaakt wordt, kost meer tijd. Op dit moment is er voorkeur voor een uitwerking waarbij er zo min mogelijk onderscheid gemaakt wordt tussen verschillende groepen woningzoekenden, maar de volgorde van alle woningzoekenden volgt uit de kwalitatieve criteria.

Bij de uitwerking moeten echter verschillende opties meegenomen worden, om te kunnen beoordelen welke volgordesystematiek het meest effectief is en het meest tegemoet komt aan de geformuleerde uitgangspunten.

De uitgangspunten die hierbij horen zijn:

1. De omstandigheden van de woningzoekende zijn belangrijker dan de opgebouwde wachttijd.
2. We ontwikkelen kwalitatieve criteria om een goede match te kunnen maken tussen woning en woningzoekende. Onderdeel hiervan is ook maatwerk en het toepassen van buurtbinding.
3. De toewijzing (volgordebepaling) moet doorstroming juist bevorderen in plaats van afremmen.
4. Woningzoekenden mogen zelf naar een woning zoeken en deze ook weigeren. Huishoudens die voorrang krijgen worden hiervan uitgezonderd. Zij krijgen een passend aanbod dat niet of beperkt mag worden geweigerd.

Hieronder volgt een toelichting per uitgangspunt:

2.2.1 De omstandigheden van de woningzoekende zijn belangrijker dan de opgebouwde wachttijd.

Gedeeld beeld is dat er een groep woningzoekenden is die wel dringend een woning nodig heeft, maar in het huidige systeem onvoldoende aan bod komt. Voorbeelden hiervan zijn huishoudens die door een van de volgende oorzaken een urgente woonvraag hebben:

- Relatiebreuk
- Plotselinge inkomensdaling
- Dakloosheid
- Economische binding, grote woon-werkafstand
- Sociaal-maatschappelijke binding, bijvoorbeeld ikv mantelzorg
- Te krappe woning
- Starters die om dwingende redenen niet meer thuis kunnen wonen
- Overig, beoordeling blijft maatwerk

Deze groep is niet eenduidig. Het lijkt niet mogelijk om alle groepen van te voren te definiëren, omdat er heel veel verschillende redenen voor spoed kunnen zijn. Uitgewerkt wordt hoe dit kan worden vormgegeven in een nieuwe systematiek voor woonruimteverdeling. daarbij worden verschillende opties verkend en de voor en nadelen van deze opties in kaart gebracht.

2.2.2 We ontwikkelen kwalitatieve criteria om een goede match te kunnen maken tussen woning en woningzoekende. Onderdeel hiervan is ook maatwerk en het toepassen van buurtbinding.

Er is veel behoefte om een meer kwalitatieve match te kunnen maken tussen woning en woningzoekende. Die kwalitatieve match heeft te maken met meerdere aspecten; bijvoorbeeld:

- Matcht het type woning (bijv. qua omvang) aan de huishoudenssamenstelling
- Hoe ziet de woonvraag eruit; een woning waar een huishouden voor langere tijd woont, of is de woningzoekende geholpen met een tijdelijke woning?
- Er is meer maatwerk nodig. Per buurt of wijk moet kunnen worden gevarieerd met het 'relatieve gewicht' van de kwalitatieve criteria. Dit moet wel in omvang beperkt blijven, bijvoorbeeld tot buurten met een extra opgave.

Ook moet een volgordebepaling gemaakt worden die recht doet aan de spoed die een woningzoekende heeft bij het vinden van een woning en aan de soort woonvraag. Die mate van spoed moet kunnen worden beoordeeld op basis van een set aan kwalitatieve criteria.

2.2.3 Een nieuw systeem moet doorstroming bevorderen in plaats van afremmen.

Op dit moment worden woningen toegewezen op basis van inschrijfduur en loten. Bij verhuizing wordt de inschrijfduur weer op nul gesteld en is het moeilijk een volgende verhuisstap te maken. Dat geldt nu ook als een woning uit de lotingmodule geaccepteerd wordt. Loten op zichzelf biedt de woningzoekende geen zekerheid over het kunnen maken van een volgende verhuisstap. Hierdoor zijn woningzoekenden in het huidige systeem erg selectief met het inzetten van de inschrijfduur en worden veel woningen geweigerd. Een nieuwe volgordebepaling moet ervoor zorgen dat een woningzoekende niet een 'straf' op verhuizen ervaart, waardoor de doorstroming toeneemt.

2.2.4 Woningzoekenden mogen zelf naar een woning zoeken en deze ook weigeren. Dit geldt niet voor huishoudens die voorrang krijgen

Woningzoekenden in de sociale huursector hebben net als andere woningzoekenden het recht om een woning te bekijken en dan te beslissen of zij hier hun inschrijfduur voor willen inzetten. Zelf zoeken en weigeren is dus toegestaan. Dat is anders voor woningzoekenden die voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Zij krijgen een passend aanbod dat ze niet of beperkt mogen weigeren.

2.3 Regionale samenwerking

Gemeenten zijn het erover eens dat er moet worden samengewerkt in de regio op het gebied van woonruimteverdeling. Er is behoefte aan een gezamenlijke inschrijving en etalage. Ook voor regionale volgordecriteria lijkt draagvlak, mits er gewerkt wordt met meerdere mogelijkheden voor toewijzing, zodat gemeenten nog wel wat te kiezen hebben.

Uitgangspunten zijn:

1. 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.
2. Er zijn gezamenlijk afgesproken volgordecriteria die door de gemeenten ingezet kunnen worden. Gemeenten houden mogelijkheden voor lokale sturing.
3. Urgentiecriteriën worden regionaal vastgesteld, uitwerking is een lokale bevoegdheid
4. We verkennen de mogelijkheden om afspraken te maken over de bijdrage van gemeenten aan het regionaal aanbod aan sociale huurwoningen irt de relatieve omvang van de sociale huurwoningvoorraad.
5. De mogelijkheden voor opschaling van de samenwerking naar het niveau van de MRA worden verkend. Tegelijkertijd wordt uitgewerkt wanneer het nodig is om meer specifiek buurtbinding toe te passen.

2.3.2 Inschrijving en etalage zijn regionaal georganiseerd

Er is behoefte om de huidige afspraken, waarbij we streven naar een gezamenlijke etalage en waarin de inschrijving als woningzoekende in de hele regio geldig is voort te zetten.

2.3.3 Volgordecriteria zijn gezamenlijk, gemeenten houden mogelijkheden voor lokale sturing

Er is behoefte aan gezamenlijke afspraken over de in te zetten volgordecriteria. Echter, de woningmarktomstandigheden en samenstelling van de bevolking verschillen per gemeente. Daarom moet er ruimte blijven voor lokaal maatwerk. Een nieuwe volgordebepalking moet dus flexibiliteit bieden. Niet alleen qua systematiek, maar ook in de tijd. Omstandigheden kunnen immers veranderen.

2.3.4 Urgentie criteria worden regionaal vastgesteld, uitwerking is een lokale bevoegdheid

Het grootste deel van de gemeenten wil regionaal urgentiecriteria vaststellen, met daarbinnen ruimte voor uitwerking van de beleidsregels op gemeentelijk niveau. Sinds de invoering van de regionale urgentieregeling is dit een gevoelig punt voor gemeenten. In eerste instantie is afgesproken de beleidsregels ook regionaal af te stemmen. Reden hiervoor is dat men ook elkaars urgenten opvangt. Angst is dat de ene gemeente strenger is met beoordeling dan de andere gemeente. In de praktijk leidt dit voor gemeenten tot knellende situaties. Voorkeur is daarom bij wijziging gemeenten ook weer de ruimte te geven om op lokaal niveau invulling te geven aan de urgenties.

Voorstel is op basis van dit uitgangspunt de effecten voor de regionale urgentieregeling te bespreken en mee te nemen bij uitwerking van het voorstel voor de herziening van de woonruimteverdeling. Ook de regeling regionale stadsvernieuwingsurgenten moet in dat licht opnieuw gezien worden. Insteek hiervoor is dat gemeenten elkaar binnen hun mogelijkheden zo veel mogelijk helpen en dat beoordeling op basis van de actuele situatie nodig is. Zo heeft Amsterdam grote moeilijkheden om gezinnen te huisvesten binnen de gemeente daarvoor hulp aan de regiogemeenten. Amsterdam kan wel extra mogelijkheden bieden om kleine urgente huishoudens te huisvesten.

2.3.5 We verkennen de mogelijkheden om afspraken te maken over de bijdrage van gemeenten aan het regionaal aanbod aan sociale huurwoningen irt de relatieve omvang van de sociale huurwoningvoorraad.

In het bestuurlijk overleg van november is besproken dat de bijdrage aan het regionaal aanbod systeem van de verschillende gemeenten meer in relatie zou moeten staan tot de voorraad sociale huurwoningen per gemeente, omdat sommige gemeenten een onevenredig grote bijdrage leveren, terwijl andere gemeenten juist minder inzetten op het sociale segment. In het kader van de fundamentele discussie onderzoeken we de mogelijkheden of hier in regionaal verband afspraken over gemaakt kunnen worden.

2.3.6 De mogelijkheden om op termijn de samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling op te schalen naar het niveau van de MRA worden verkend.

In de Metropoolregio Amsterdam wordt gewerkt aan het versterken van de samenwerking op het gebied van wonen. Nu gaat dat vooral om het versnellen van de woningbouwproductie en het verkennen van de woonvraag, inclusief betaalbare voorraad. De regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek vinden het logisch om daar op termijn ook de woonruimteverdeling aan te koppelen. Voorstel is vanuit de huidige samenwerking verkennende gesprekken te voeren over de mogelijkheden de samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling uit te breiden naar het schaalniveau van de Metropoolregio.

Daarnaast worden in het kader van de G4 verkennende gesprekken met Utrecht gevoerd over raakvlakken op het gebied van woonruimteverdeling en modellen waarbij in een later stadium eventueel samenwerking tot stand kan komen. Deze gesprekken betreffen een eerste verkenning.

De resultaten daarvan zullen gedeeld worden. Overigens moet bij opschaling ook rekening gehouden worden met woningzoekenden voor wie juist buurtbinding belangrijk is. Dit moet verder uitgewerkt worden.

2.4 De rol van de sociale huurwoning

Door de schaarste ontstaat er discussie over de rol van de sociale huurwoning. Uit de enquête blijkt dat er grote behoefte is aan sturing op het passend wonen. Niet alleen bij toewijzing, maar ook via tussentijdse toetsing. Doordat sociale huurwoningen schaars zijn is er een grote wens om de beschikbare sociale huurwoningen doelmatig te benutten. Daarom is er discussie over de wenselijkheid van tijdelijke contracten. Deze discussie loopt vooruit op de wettelijke mogelijkheden. Een aantal tijdelijke contracten zijn wel al wettelijk mogelijk. Op dit moment wordt in de regio gewerkt met speciale jongerencontracten en campuscontracten.

1. Gemeenten willen in samenwerking met corporaties meer doorstroming bevorderen;
2. Op dit moment wordt gewerkt met tijdelijke contracten voor studenten en jongeren.
3. 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.

2.4.2 Gemeenten willen in samenwerking met corporaties meer doorstroming bevorderen

Vanuit het oogpunt van schaarste is er een grote wens om de sociale huurwoningenvoorraad te benutten voor de huishoudens die een sociale huurwoning nodig hebben. Daarbij wordt gedacht aan passendheid naar inkomen en passendheid naar huishoudensomvang. Gemeenten willen hier ook tussentijds op toetsen. Inzet daarbij is om gericht te kunnen sturen op doorstroming. Deze doorstroming moet dan wel vrijwillig tot stand komen. Daarbij is meer samenwerking met de corporaties nodig. Een aantal voorbeelden is genoemd:

- Benader ouderen persoonlijk en zorg voor een goede begeleiding en een passend aanbod.
- Zorg ervoor dat huishoudens uit de sociale huur met voorrang in aanmerking komen voor de middensegment huurwoningen van corporaties. Eigen Haard werkt met dit principe en dit heeft veel verhuizingen vanuit de sociale huur opgeleverd.
- Bij huishoudens die te groot wonen kan ook gedacht worden aan huurverhoging.

2.4.3 Werken met tijdelijke contracten is wenselijk voor jongeren en studenten

Op dit moment wordt gewerkt met tijdelijke contracten voor studenten en jongeren. Dit is ook wenselijk omdat veel jongeren nog een inkomensontwikkeling doormaken en op latere leeftijd een verhuistap buiten de sociale huur kunnen maken. Door te zorgen dat deze groep ook daadwerkelijk doorstroomt komen er weer nieuwe woningen beschikbaar voor andere jongeren die dat ook hard nodig hebben. De meeste gemeenten zijn terughoudender om tijdelijke contracten ook toe te passen voor andere groepen woningzoekenden. Wel is men het er over eens dat door de grote schaarste en lange wachtlijsten nu schrijnende situaties ontstaan en er daarom meer beweging nodig is in de sociale huursector. Daarom is er wel behoefte gezamenlijk het gesprek te voeren over hoe hiermee om te gaan, zie ook volgende punt.

2.4.4 Mogelijkheden verkennen voor tijdelijke contracten (met behoud woonrechten)

Gemeenten zijn terughoudend met het verplichten van een volgende verhuistap door tijdelijke contracten. Tegelijkertijd kan schaarste leiden tot schrijnende gevolgen voor woningzoekenden die op de wachtlijst staan en dringend een woning nodig hebben. Bijvoorbeeld kan gedacht worden aan de gezinswoningen. In

Amsterdam lukt het op dit moment zelfs niet om de kwetsbare gezinnen te huisvesten. Uit onderzoek naar dynamiek van corporatiehuurders¹ blijkt ook dat huurders langer blijven wonen in grote woningen. Er zijn geen prikkels om te verhuizen. Vanuit het perspectief van het benutten van de woning voor de groep voor wie dit bedoeld is knelt dit echter, zeker in de huidige zeer grote schaarste aan gezinswoningen.

Voorstel voor verkenning en randvoorwaarden

Uitgangspunt is dat mogelijkheden voor vrijwillige doorstroming maximaal benut worden. Maar gemeenten vinden het belangrijk dat de beschikbare sociale huurwoningen zo doelmatig mogelijk benut worden. Voorstel is daarom te verkennen welke effecten het werken met tijdelijke contracten heeft en onder welke voorwaarden verhuur met een tijdelijk contract kan plaatsvinden. De gemeenten hebben daarbij al aangegeven dat in elk geval de voorkeur uitgaat naar een wooncontract in plaats van een tijdelijk contract, waarbij huishoudens in elk geval hun woonrecht behouden. Ook is een belangrijke randvoorwaarde dat bij het herhuisvesten van zo'n huishouden de mogelijkheid geboden wordt in dezelfde buurt te blijven wonen.

Doel van de verkenning is dan ook het verzamelen van bouwstenen om te kunnen beoordelen wanneer een tijdelijk contract wel of niet een optie kan zijn. De wettelijke mogelijkheden voor deze contractvorm moeten nog verder verkend worden en het gesprek met het Rijk hierover moet gevoerd worden.

3 Overige aandachtspunten

Tijdens de gesprekken zijn ook een aantal aandachtspunten naar voren gekomen die raken aan de woonruimteverdeling en daarom relevant zijn voor de discussie. Deze aandachtspunten hebben te maken met enerzijds de behoefte om ook aan de aanbodkant aanvullende maatregelen te nemen (3.1) en de woningzoekende meer volledige informatie te geven over het woningaanbod (3.2).

3.2 Niet alleen sturen op verdeling maar ook op voorraad;

3.2.2 Zorg voor meer beschikbaar en geschikt aanbod

Andere manieren van woningtoewijzing zorgen niet voor meer aanbod, het blijft het verdelen van de schaarste. Het aantal huishoudens dat beroep doet op een sociale huurwoning zal naar verwachting groeien. Daarom is het belangrijk ook te zorgen voor voldoende aanbod. Door nieuwbouw, maar ook door ervoor te zorgen dat het beschikbare aanbod optimaal wordt benut. Dat kan ook betekenen dat aanpassingen nodig zijn aan de complexen die moeilijk verhuurbaar zijn. Vaak gaat het dan om wat oudere seniorencomplexen.

Om het aanbod voor woningzoekenden te vergroten is het belangrijk om al het aanbod van de corporaties, dus ook tijdelijk aanbod te betrekken. Hiermee wordt de vijver waar woningzoekenden uit vissen vergroot. Ook wordt genoemd dat in het kader van de doorstroming een relatie moet worden gelegd met het middensegment huur van corporaties.

3.2.3 Knelpunt corporaties: regelgeving woningvoorraad

¹ Dynamiek van corporatiehuurders, longitudinaal onderzoek in drie stedelijke regio's (Kromhout, 2016).

Corporaties geven aan dat zij de huidige regelgeving voor de woningvoorraad en vooral de uitwerking daarvan vinden knellen bij het bemiddelen van woningzoekenden naar de juiste woning. Zij pleiten voor meer flexibiliteit in de regelgeving.

3.2.4 Betere sturingsinformatie

De basis voor de gesprekken over woonruimteverdeling en de wijze waarop verschillende doelgroepen bediend worden is betrouwbare informatie over de ontwikkeling van het aanbod aan sociale huurwoningen en de toewijzing daarvan. Op dit moment is deze informatie niet volledig beschikbaar op regio-niveau. Wel worden WoningNet gegevens beschikbaar gesteld, maar hier zijn geen correcties op uitgevoerd. Om beter te kunnen sturen zijn volledige en juiste gegevens belangrijk.

3.3 Informeer de woningzoekende beter over de aangeboden sociale huurwoningen

Kritiek op de huidige manier van toewijzen is dat er veel weigeringen zijn. Een van de factoren hierin is het verhuurproces van de corporaties. In dit verhuurproces moeten woningzoekenden intekenen op een woning op basis van zeer beperkte informatie. Dat leidt tot meer weigeringen en een minder efficiënt verhuurproces. Het verhuurproces anders inrichten kan daar verandering in brengen en leidt tot ander gedrag bij de woningzoekende.

Voorstel is de verschillende ideeën mee te nemen in de uitwerking.

4 Vervolg

Op het BO RAP-regio van 2 februari 2018 is de uitgangspuntennotitie fundamentele herziening van de woonruimteverdeling vastgesteld, als overdrachtsdocument voor de volgende bestuursperiode. De wethouders wonen in de gemeenten besluiten zelf of zij de uitgangspunten ook al willen meegeven aan hun Raad. Het is aan de nieuwe bestuurders wonen om hier, na de verkiezingen in maart 2018, mee verder te gaan. .

Daarnaast is opdracht gegeven voor het op ambtelijk niveau verder uitwerken van een voorstel voor herziening van de woonruimteverdeling, op basis van de geformuleerde uitgangspunten. Dit voorstel kan dan aan de nieuwe bestuurders voorgelegd worden. Op hoofdlijnen:

- **Maart/ april:** Gesprek met de corporaties over overeenkomsten en verschillen in de uitgangspunten voor woonruimteverdeling
- **Mei/ juni 2018** (afhankelijk van collegevorming): Eerste bespreking uitgangspuntennotitie met nieuwe bestuurders wonen
- **september 2018:** eerste ambtelijke concept-uitwerking scenario's herziening woonruimteverdeling gereed voor bespreking
- **Najaar 2018:** bespreken concept voorstel herziening met corporaties en belangenverenigingen
- **December 2018:** definitief voorstel gemeenten herziening woonruimteverdeling
- **2019:** inspraak, verordening opstellen, aanpassingen woningnet