MEMO

Datum: 5 maart 2021
Onderwerp: Bestuursopdracht wonen:
- Heroriëntatie woonruimteverdeelsysteem
- Actualisatie Regionale Woonagenda

Inleiding
De druk op de woningmarkt in onze regio neemt toe. Om hier op in te kunnen spelen is een heroriëntatie van ons huidige woonruimteverdeelsysteem en een actualisatie van de Regionale Woonagenda noodzakelijk.

Op 11 november was het online Themacafé 'de toekomst van de *woonruimteverdeling'.* Zie deze link voor het verslag. Een van de rode draden van de avond was de conclusie dat de woonruimteverdeling de woningvoorraad niet kan vergroten. Het blijft een verdeling van de schaarste. Naast een heroriëntatie van het woonruimteverdeelsysteem is het bouwen van goedkope sociale huurwoningen (vast en tijdelijk / klein en onzelfstandige kamers) essentieel.

De huidige *Regionale Woonagenda*, die op 14 maart 2018 is vastgesteld, is op onderdelen niet meer actueel. In 2020 hebben we de Regionale Woonagenda geëvalueerd, zie infographic in bijlage 2. Deze evaluatie is een eerste stap voor het actualiseren van de Regionale Woonagenda.

Beoogde resultaten
- geactualiseerde Regionale Woonagenda met concrete meetbare doelstellingen
- handelingsperspectief voor toekomstbestendig woonruimteverdeelsysteem

We bekijken of het voldoende is om de bestaande afspraken te optimaliseren of dat er meer nodig is.

Stap 1: de opgaven in beeld
Zowel voor de heroriëntatie van het woonruimteverdeelsysteem als de actualisatie van de Regionale Woonagenda, is meer inzicht nodig in de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen.

We willen zowel vanuit de behoeftecijfers als vanuit de woonruimteverdeling bekijken welke woningen het hardst nodig zijn in de gemeenten, de subregio en de regio.

Dit voorjaar actualiseert de provincie de woningbehoeftecijfers. Dit is belangrijke input voor dit proces.

a. We brengen de verschillende groepen spoedzoekers die in onze regio tussen wal- en schip vallen in beeld.

Uit de cijfers van het woonruimteverdeelsysteem 'Huren in Holland Rijnland' blijkt dat de wachttijden voor een sociale huurwoning in onze regio steeds verder oplopen. Daarnaast is een groeiende groep personen niet in staat om via de reguliere weg toegang te vinden tot de woningmarkt. Deze zogenoemde spoedzoekers, met weinig middelen en een korte inschrijfduur, komen niet in aanmerking voor urgentie of een contingentenwoning, maar zijn onvoldoende zelfredzaam in het vinden van een eigen woonplek.
Het doel is een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de verschillende doelgroepen en hun woonwensen, zowel de tussen-wal-en-schipgroepen als de reguliere woningzoekenden, bijzondere groepen (waaronder statushouders en senioren), urgenten en woningzoekenden vanuit de maatschappelijke zorg (uitstroom en voorkomen instroom).

Op basis van deze inventarisatie kunnen we keuzes maken over het aanpassen van het *woonruimteverdeelsysteem*.

b. We maken een kwalitatieve verdiepingsslag op de provinciale woningbehoeftecijfers en zetten deze af tegen het huidige aanbod.

De woningbehoefteraming van de provincie brengt de totale behoefte in beeld, maar beschrijft niet wat we voor wie waar moeten bouwen.

We maken daarom een kwalitatieve verdiepingsslag, waarbij we kijken we naar het huidige aanbod en de behoefte aan woningen, gespecificeerd naar verschillende huishoudensgroottes en typen, zoals bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens, woningen geschikt voor ouderen en eengezinswoningen. Ook kijken we naar de verschillende prijsklassen, koop of huur en voor welke doelgroepen tijdelijke woningen een oplossing kunnen bieden. Daarin nemen we mee dat gemeenten verschillende grenzen hanteren voor middeldure huur en goedkope koop

De druk op de woningmarkt in de regio neemt toe en de behoefte groeit. Daarbij hebben maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de vergrijzing, toename van eenpersoonhuishoudens, toename statushouders en de decentralisatie van de maatschappelijke zorg (zie bijlage1), effect op de woningmarkt.

Deze informatie is de basis voor het actualiseren van de *woonagenda*.

Stap 2: keuzes woonagenda en woonruimteverdeling

Op basis van de behoefte(-cijfers) maken we keuzes hoe we de verschillende doelgroepen kunnen en willen ondersteunen binnen de *woonruimteverdeling* en de *woningbouwopgave*. Deze keuzes vertalen we naar afspraken tussen gemeenten, regio, provincie en woningcorporaties met concrete meetbare doelstellingen in een geactualiseerde *Regionale Woonagenda* en aanpassingen in het *woonruimteverdeelsysteem.*

Stap 3: uitvoering en monitoring

- Het *woonruimteverdeelsysteem* passen we aan op basis van de nieuwe inhoudelijke keuzes. Dat kan een nieuw systeem zijn, maar hoeft niet. Uit het themacafé blijkt dat er veel waardering is voor het huidige systeem, maar wel duidelijk een wens is tot verbetering.
- We actualiseren de *regionale woonagenda* en vertalen deze in de jaarlijkse planlijst woningbouwprogrammering.
- Afspraken monitoren we onder andere in de Monitor Regionale Woonagenda, het Jaarverslag Holland Rijnland Wonen en het Jaarverslag Urgentiecommissie.

Afbakening

De druk op de fysieke ruimte betreft niet alleen woningbouw, maar ook de woningbouw in relatie tot onder meer werk, bereikbaarheid, groen en natuur. Vragen als: 'Wat is nog mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied? Hoe bewaken we de leefbaarheid? Hoe maken we de woongebieden duurzaam, natuurinclusief en klimaatadaptief?' komen bij elkaar in de Regionale Omgevingsagenda, gericht op de periode na 2030. Het woonbeleid en de planlijst woningbouwprogrammering is belangrijke input voor dit traject. Daarnaast beïnvloeden uitkomsten van deze bestuursopdracht de ruimtelijke keuzes in de regio na 2030.

Voor woonwagenbewoners loopt een apart behoefteonderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen invloed hebben op zowel de woonruimteverdeling als locatieonderzoek.

Voor tijdelijke huisvesting zijn we in de regio gestart met een inventarisatie van mogelijke locaties. De uitkomst hiervan is input voor deze bestuursopdracht.

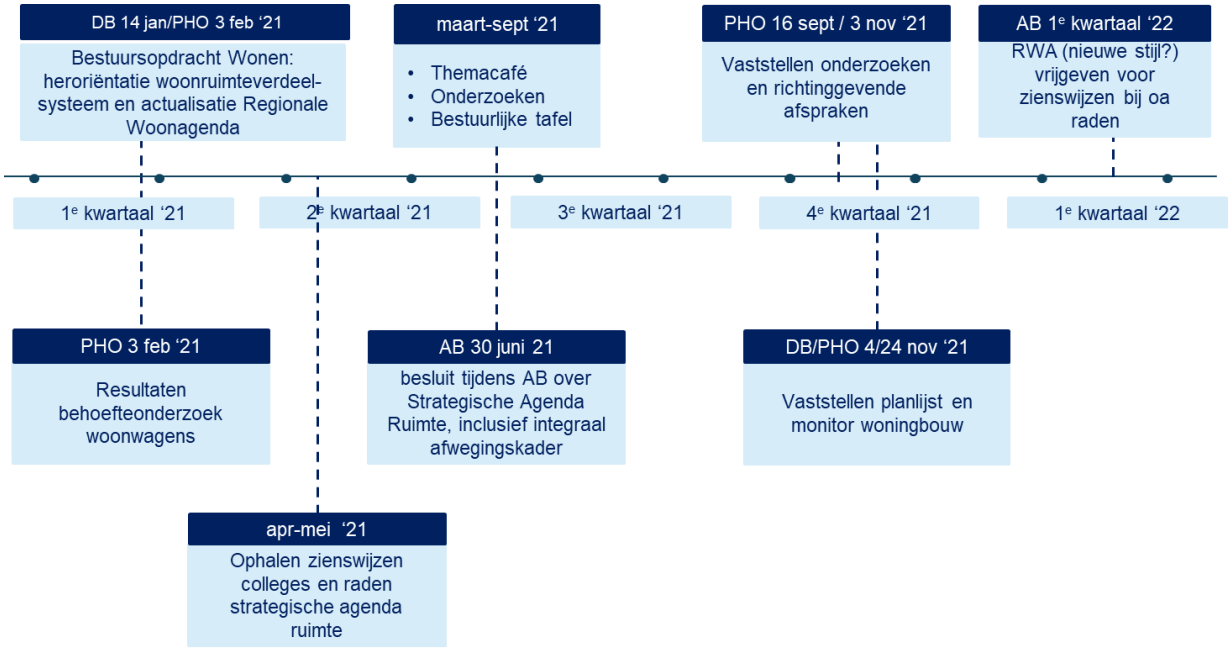
Betrokkenen

Portefeuillehouders en ambtenaren wonen en zorg, woningcorporaties, huurders en raden.

Rol Holland Rijnland

In de Gemeenschappelijk Regeling Holland Rijnland is afgesproken dat Holland Rijnland zorgt voor het vaststellen en periodiek actualiseren van een regionale woonagenda en zorgt voor een regionale huisvestingsverordening.

Planning



Bijlage

1. Ontwikkelingen in de Maatschappelijke Zorg
2. Infographic Evaluatie Regionale Woonagenda

Bijlage 1: Ontwikkelingen maatschappelijke zorg

De doelgroep van maatschappelijke zorg zijn de mensen die nu in de opvang terecht komen. Dit zijn meestal alleenstaanden met een laag inkomen uit een uitkering of los-vast werk. Er is meestal sprake van een combinatie van problemen: schulden, psychische problemen, verslaving, relatiebreuk enzovoort. De afdeling Beleid Maatschappelijk Ontwikkelingen ziet de volgende ontwikkelingen.

- Ontwikkeling naar beschermd thuis: het idee is dat mensen niet meer intramuraal beschermd hoeven te wonen, maar dat dat ook mogelijk is met intensieve ambulante ondersteuning. Veel mensen op de wachtlijst voor beschermd wonen hebben echter nog helemaal geen woning. Het betreft jongeren die nog bij hun ouders wonen. Voor hen is een beschermd-wonenvraag tevens een huisvestingsvraag. Met alleen ambulante ondersteuning ben je er dus niet bij deze groep.
- Nadruk op blijven wonen in je eigen omgeving, waar je je netwerk hebt: het woonruimteverdeel-systeem en de urgentieregeling werken regionaal, je kunt lang niet altijd in je eigen gemeente een passende woning vinden. Dit maakt dat ondersteuningsplannen dan in een andere gemeente moeten worden overgenomen óf dat er lokale maatwerkoplossingen voor woonruimtetoewijzing mogelijk moeten zijn.
- Nadruk op preventie: voorkomen dakloosheid, ‘housing first’ etc. helpen onnodig verval en onnodige persoonlijke en maatschappelijke kosten te voorkomen. De contingentregeling faciliteert echter in principe alleen uitstroom, dus dan moet je toch eerst in de maatschappelijke opvang zijn geweest. De urgentieregeling is voor deze groep vaak niet aan de orde in verband met de strenge eisen van deze regeling. Deze groep en de hiervoor genoemde jongeren vormen nu de wal-en-schip-groep.
- Nieuwe wetgeving per 2020: ingevolge de Wvggz is het aan de GGZ en de gemeente om mensen die gedwongen behandeld worden een ondersteuningsaanbod op alle leefgebieden te formuleren. Dus ook op het gebied van wonen als dat aan de orde is. Daarin voorzien de genoemde regelingen niet.
- Zorgvragers kunnen vanaf 2022 voor ondersteuningsvragen op het gebied van beschermd wonen en maatschappelijke opvang ook in hun gemeente terecht; de toegang tot deze voorzieningen wordt lokaal belegd (bij gemeente of wijkteams). Op dit moment is de toegang beschermd wonen nog bij de gemeente Leiden en de toegang tot de maatschappelijke opvang bij de Binnenvest belegd. In de toekomst krijgen de gemeenten of de wijkteams binnen de gemeenten dus meer zicht op de knelpunten die er zijn op het gebied van wonen en zorg en zullen daar ook meer op willen kunnen acteren.
- Nieuwe aanbieders: op dit moment is de contingentenregeling vooral gekoppeld aan uitstroom uit intramurale voorzieningen. De ambulante begeleiding wordt veelal door de zorgpartij verzorgd die ook verantwoordelijk was voor de intramurale zorg. Dat is prettig voor cliënt en voor de corporatie (de zorg wordt geboden door bekende partijen). Gemeenten gaan echter per 2022 zelf de zorg inkopen. Dit kan ertoe leiden dat met nieuwe aanbieders gewerkt gaat worden. Dat vraagt om het herzien van de bestaande verdelingen. De uitkomsten van de aanbestedingen worden medio 2021 bekend.