Informatienotitie Flexwonen – uitwerking pilot voor spoedzoekers

Inleiding
De Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard (hierna federatie genoemd) heeft in september ingestemd met het voorstel om onderzoek te doen naar de aard en omvang van de situatie van spoedzoekers in de gemeente Krimpenerwaard. Daarbij wordt flexwonen steeds vaker gezien als oplossing om bijzondere doelgroepen en spoedzoekers te huisvesten. De gemeente is daarom in gesprek gegaan met QuaWonen over verschillende vormen van flexwonen en de definitie van de doelgroep spoedzoekers. Flexwonen waarbij zowel de locatie als woning tijdelijk zijn, wordt niet gezien als meest geschikte manier. Wel is opzoek gegaan naar andere manieren om spoedzoekers te helpen bij de huisvesting. Dit wil de federatie doen door woningen aan te bieden met tijdelijke huurcontracten en de reacties op dit aanbod te onderzoeken. Bijgaand treft u de uitwerking hoe het onderzoek wordt uitgevoerd en hoe de 5 woningen zullen worden aangeboden en toegewezen.

Wettelijke basis
Definitie om te voldoen aan tijdelijk huurcontract volgens Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) art 22a. Corporaties mogen woningen tijdelijk verhuren aan: (o.a.) huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte.

Doel tijdelijke verhuur
Er zijn woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Deze woningzoekenden voldoen niet aan de gestelde urgentiecriteria en vallen volgens de huisvestingsverordening onder ‘reguliere woningzoekenden’. Zij krijgen geen voorrang op het reageren op sociale huurwoningen. Echter, door de situatie waarin zij verkeren, zijn zij op zeer korte termijn op zoek naar sociale huurwoning. Voor deze woningzoekenden, die we ook wel spoedzoekers noemen, biedt tijdelijke verhuur van het minst schaarse woningaanbod een oplossing. We noemen dit ook wel ‘opstapwoningen’. Vaak zijn dit woningen van een wat mindere kwaliteit en waarbij het vaak langer duurt voordat deze verhuurd worden. Opstapwoningen bieden de spoedzoeker de mogelijkheid een (eigen) dak boven het hoofd te hebben en in de tussentijd te reageren op reguliere sociale huurwoningen. Twee jaar is vooralsnog voldoende om naar een reguliere huurwoning door te stromen.

Doel van deze pilot is drieledig. Ten eerste om spoedzoekers tijdelijk aan een woning te helpen. Ten tweede meer inzicht krijgen in wie spoedzoekers zijn. Wat is de reden dat zij dringend op zoek zijn naar een (tijdelijke) woning? Hoeveel spoedzoekers zijn er? Door een aantal woningen met een tijdelijk huurcontract aan te bieden op Wonen in de Krimpenerwaard specifiek voor spoedzoekers en de spoedzoekers een vragenlijst te laten invullen bij het reageren op deze woning, krijgen wij meer informatie over deze doelgroep. En ten derde krijgen we hierdoor inzicht in de doelgroep en grootte waarmee we weten of er een schil van tijdelijke woningen om de reguliere woningvoorraad nodig is om mensen met een dringende vraag naar een woning te helpen.

Wij mogen veronderstellen dat de keuze voor een kleine woning met een tijdelijk contract een rationele keuze is en dat dit gemiddeld genomen in gemeente Krimpenerwaard alleen een verbetering kan zijn voor wie geen adequaat zelfstandig verblijf heeft. Daarmee is men per definitie een spoedzoeker. Echter de RTIV schrijft voor dat er een aantoonbare dringende behoefte moet zijn. Dat betekent dat enkele aanvullende criteria worden gesteld. Deze notitie licht die toe.

Regels woonruimteverdeling / huisvestingsverordening bij tijdelijke verhuur spoedzoekers
1. Huurders tijdelijke verhuur behouden inschrijfduur.
2. Toewijzing via verloting, waarbij moet worden voldaan aan de criteria van spoedzoeker:
    a. Men moet verklaren dringend een woning nodig te hebben;
    b. Men moet aangeven binnen 6 maanden een andere woning nodig hebben;
    c. Men moet lokale binding hebben;
    d. De reden moet zijn dat de situatie onhoudbaar is, of er geen onderdak meer zal zijn. Dit moet voldoende zijn onderbouwd;
    e. De toelichting van de kandidaat op de situatie moet plausibel zijn. Voor de verhuring wordt de kandidaat geïnterviewd door de corporatie en behoudt de verhuurder zich het recht voor om de kandidaat te weigeren.

3. Toewijzing gaat zonder huisvestingsvergunning en rangorde van de huisvestingsverordening is derhalve niet aan de orde (art. 2 hvv). Ter verduidelijking: met urgentie op reguliere verhuur kan men ook reageren op aanbod tijdelijke verhuur voor spoedzoekers, maar daar krijgt men geen urgentie bij. Ook maakt de inschrijfduur niet uit voor de rangorde (want er wordt gekozen voor loting). Allen met een spoedbehoefte doen mee in de loting. Tevens krijgen personen met urgentie advies om te reageren op reguliere woningen, omdat men in principe een betere oplossing vindt via het reguliere aanbod. Bij het tijdelijke verhuuraanbod moet men na 2 jaar verhuizen, met extra verhuiskosten als gevolg.
4. Toewijzing voldoet wel aan overige eisen van de overheid (passend inkomen/ huishoudensamenstelling).
5. Belangrijk is dat mensen met kans op reguliere urgentie / directe bemiddeling, uitstroomcontract of met hoge inschrijfduur extra worden geïnformeerd tijdens het proces, om ze te helpen bij de afweging, omdat ze misschien liever een reguliere huurwoning willen.

Toewijzingsprocedure tijdelijke verhuur
1. Voorwaarde: inschrijving Wonen in de Krimpenerwaard (hierna WidK genoemd), maatschappelijk gebonden aan Krimpenerwaard (of mantelzorger)
2. Aanbod tijdelijke verhuur voor spoedzoekers: via WidK. Op een aparte pagina. “tijdelijke verhuur (spoedzoekers)”.
3. Reageren via formulier (vragenlijst).
4. Het vragenformulier selecteert in beperkte mate spoedzoekers van niet spoedzoekers. De woning wordt als eerste verloot onder ‘voorlopige spoedzoekers’. Als die er niet zijn, wordt de woning verloot aan alle respondenten. ‘Voorlopige niet spoedzoekers’ worden als volgt herkend en uit de eerste verlotingsronde gehouden. Bij eerste verloting krijgt men een rangorde en bij de tweede. Mocht de eerste uit de eerste loting bij controle van enkele vragen achteraf alsnog niet voldoen aan het criterium ‘spoedzoeker’ dan krijgt deze de woning niet aangeboden enzovoorts. Achteraf vindt tevens de volgende toetsing plaats. Kandidaten uit de eerste loting vervallen naar de 2e loting, omdat zij geen spoedzoeker zijn.
5. Toewijzing vindt plaats na verloting en vervolgens na controle op ‘passende reacties’ van kandidaten die als eerste uit de loting komen.
6. Verantwoording (bewijsmaterialen aanleveren door reagerende woningzoekenden) en onderbouwing wordt getoetst bij aanbiedende woningcorporatie aan eerste kandidaat.

Waarom verloting?
1. Meer reacties uitlokken (doel is namelijk behoefte spoedzoekers ophalen).
2. Transparante toewijzing bij veel reacties met min of meer gelijke urgentie.
3. Geen uitgebreide motivatieplicht, of competitie tussen wie de sterkste motivatie schrijft, want dat werpt een drempel op voor minder mondige woningzoekenden.

De vragenlijst
Zoals benoemd bij punt 3 van de toewijzingsprocedure wordt er bij het reageren op een woning gevraagd om een vragenlijst in te vullen. De belangrijkste vragen zijn onderstaand weergeven:
1. Heeft u dringend (binnen uiterlijk 6 maanden) een tijdelijke woning nodig?
2. Wat is uw huidige woonsituatie?
3. Waarom bent u met spoed (binnen 6 maanden) op zoek naar een andere woning?
4. Heeft u een urgentieverklaring?
5. Hoeveel personen verhuizen in totaal? (inclusief uzelf)

Dienstverlening
1. Reactieformulier filtert woningzoekenden die advies moeten krijgen.
   a. Als ze urgentie hebben, potentiële urgentie, > 18 maanden inschrijfduur, of uitstromer zijn, dan advies om reguliere woningen te kiezen.
2. Reactie formulier filtert overlastsituaties, of personen in sloopcomplexen, waar sociaal beheer of bewonersbegeleiders eventueel mee aan de slag kunnen.

De Federatie
Op 20 september 2021 is dit onderwerp behandeld in het federatieoverleg. De corporaties reageerden positief en zijn bereid mee te denken in het aanbieden van woningen voor spoedzoekers. De federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard heeft afgesproken om in werkgroepverband te blijven samenwerken bij de uitvoering van de verhuur aan spoedzoekers.