

**memo aan de
gemeenteraad**

aan de gemeenteraad
onderwerp Jongerenwoningen en tussentijdse wijzigingen huisvestingsverordening

van het college van burgemeester en wethouders
datum 19 maart 2024
dossiernummer 7885

memo**Samenvatting**

Bij de actualisatie van de Huisvestingsverordening medio 2023 is een motie aangenomen waarin het college is verzocht de mogelijkheden voor jongeren te vergroten en de raad te informeren over een verkenning naar een eventuele wijziging van de B/L-systematiek¹. Inmiddels zijn de mogelijkheden voor kortetermijnacties in beeld gebracht en zijn de oplossingsrichtingen voor het rechtvaardig verdelen van de schaarste nader in beeld gebracht. Het vormt een eerste inzicht in de ontwikkelingen, die een opmaat vormen voor het besluit van de gemeenteraad om wijzigingen in de Huisvestingsverordening toe te passen.

Doel

Deze memo is bedoeld om de raad te informeren over de voortgang en richting voor het vervolg rondom de toekomstige woonruimteverdeelsystematiek. Een afvaardiging van Midden-Hollandse gemeenten en corporaties heeft onderzocht welke acties op kortere termijn mogelijk zijn om toe te passen om de slaagkansen voor jongeren te vergroten. Bovendien is een aantal stappen uitgevoerd om zicht te krijgen op de opties voor de toekomstige woonruimteverdeelsystematiek, zoals een analyse van de huidige slaagkansen, welke alternatieve modellen elders in het land worden gehanteerd en op welke wijze kan worden bijgestuurd in de slaagkansen van verschillende groepen. Deze verkenning is nog niet ten einde, maar er kan al wel een voorzichtige doorkijk worden gemaakt naar de voornaamste opties.

1 Aanleiding

Tijdens de actualisatie van de woonruimteverdeling per 1 juli 2023 is een aantal onderwerpen van belang geweest voor het verdere verloop van de huisvestingsverordening. Ten eerste is er de motie geweest waarin wordt opgeroepen de slaagkansen voor jongeren te vergroten. Ten tweede is sinds december 2023 de Huisvestingswet gewijzigd, waarbij een aantal nieuwe mogelijkheden zich voordoen. Dit gaat onder andere om meer ruimte voor lokaal toewijzen. Ten derde is aangegeven dat er wordt onderzocht in hoeverre de huidige B/L-scoresystematiek dient te veranderen om een toekomstbestendig verdeelsysteem te kunnen hanteren.

2 Verrichte acties en doorkijk naar de toekomst**Mogelijkheden voor de korte termijn**

Voor het vergroten van de slaagkansen van jongeren op de korte termijn, zijn binnen de bestaande kaders twee eenvoudig toepasbare opties:

- Loting. Er is ruimte om maximaal 25% van de verhueringen via deze wijze te laten verlopen. Jongeren maken hierbij evenveel kans als oudere woningzoekenden. Hier wordt momenteel niet de volledige ruimte benut;
- Woningen voorzien van jongerenlabels. Dit is mogelijk op basis van artikel 13 lid 4 van de Huisvestingsverordening, waarin staat dat een woning gelet op haar aard, grootte, of prijs specifiek geschikt is voor een bepaalde doelgroep gelabeld kan worden. Hiermee is het alleen voor een specifieke

¹ B/L staat voor bewonersduur (B) en leeftijd (L). Woningzoekenden die een woning (leeg) achterlaten staan hoger in de lijst naarmate ze langer op een adres wonen. Dit zijn doorstromers. Woningzoekenden die geen woning (leeg) achterlaten, worden aangeduid als starters. Hun rangorde wordt bepaald aan de hand van leeftijd. Ook woningzoekenden die bijvoorbeeld als gevolg van een scheiding hun woning achterlaten, waar een ander deel van het huishouden in blijft wonen, valt in deze categorie.

doelgroep mogelijk om te reageren op een advertentie. Het is aan de corporaties om te beoordelen welke woningen zich voor deze labels lenen. Op basis van de huidige slaagkansen zijn de mogelijkheden er niet om specifiek voor jongeren bij te sturen, vanwege de voorwaarde uit artikel 13 lid 4 uit de Huisvestingsverordening. Daarin staat opgenomen dat bijsturing kan als de slaagkans 5 procentpunt lager ligt dan de gemiddelde slaagkansen. Dit is niet aan de orde.

De kortetermijnacties zijn tot op heden deels benut. Gesprekken over het toepassen van kortetermijnacties zijn voor de zomer van 2023 gestart. Daarin is vanuit de corporaties aangegeven dat de meest logische route is dat de corporaties onderzoeken welke acties het meest passend zijn. Zij kennen immers hun eigen bezit en het verhuurproces het best. Deze uitvoering heeft echter langere tijd stilgestaan door onderbezetting en diverse wisselende bezettingen in de organisatie bij Woonpartners Midden-Holland. Sinds januari 2024 is er een nieuw aanspreekpunt vanuit Woonpartners Midden-Holland om vraagstukken binnen de woonruimteverdeling aan te pakken. Hiermee is de verkenning een vervolg gegeven.

Mozaïek Wonen heeft zich de afgelopen periode in ruimere mate toegelegd op het vergroten van het aantal woningen dat wordt verloot. De corporatie verloot namelijk momenteel alle één- en tweekamerappartementen aan de doelgroep tot 30 jaar. Deze actie is opgezet naast de woningen die al een jongerenlabel hadden. Aanvullend geldt dat woningen in De Koploper zullen worden verloot en met voorrang aan lokaal gebonden woningzoekenden worden toegewezen, zodat jongeren hierbij ook (meer) kans maken. Als het gaat om loting geldt dat Mozaïek Wonen dit al toepaste, Woonpartners hanteert dit middel vooralsnog nauwelijks. Beide corporaties hebben wel meerdere complexen gelabeld voor jongeren.

Mozaïek Wonen heeft vervolgens in februari 2024 het hele bezit op complexniveau doorgenomen om gericht complexen (beter) te labelen. Daarbij gaat het om het gericht toepassen van loten, toewijzen voor lokaal gebonden woningzoekenden en labelen voor specifieke doelgroepen.

Woonpartners Midden-Holland heeft onlangs het verhuurproces verricht voor 16 jongerenwoningen aan de Bockenbergsstraat. Deze worden verhuurd aan jongeren met Goudse binding. Aan de hand van wijkvisies en complexsessies wordt binnenkort nader uitgewerkt in welke mate loting zal worden ingezet.

Met deze acties is het te verwachten dat de slaagkansen voor jongeren in 2024 sterk zullen toenemen.

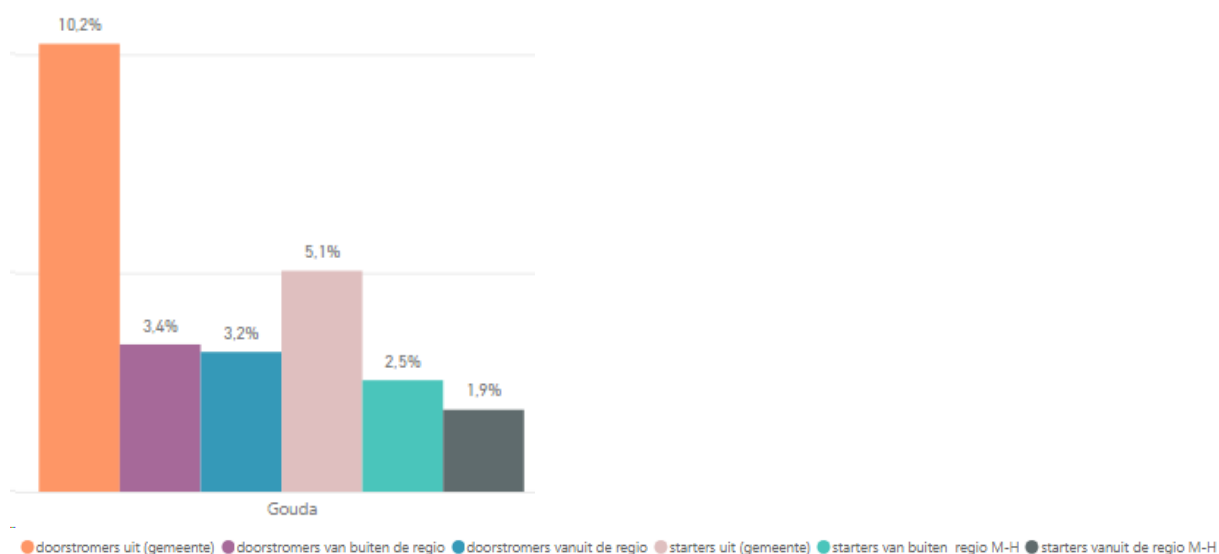
Voorrang voor woningzoekenden met lokale binding

De nieuwe Huisvestingswet is aangenomen en inwerking getreden op 1 januari 2024. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Uitbreiding van de mogelijkheid tot het stellen van lokale bindingseisen tot maximaal 50%, en daarbinnen voorrang voor vitale beroepsgroepen. Urgenten tellen mee in het percentage lokale binding;
- Toewijzing van nieuwbouwkoopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (in 2024: € 390.000) kan nu ook via de huisvestingsverordening geregeld worden;
- Huursector: Volgens de nieuwe Huisvestingswet mogen gemeenten voor 50% van de beschikbare huurwoningen bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ook mogen gemeenten specifieke beroepen zoals leraren, verpleegkundigen en hulpverleners aanmerken als cruciaal, zodat zij die zogenaamde vitale beroepsgroepen kunnen helpen bij het vinden van een woning;
- In de Huisvestingsverordening kan opgenomen worden dat kopers van een nieuwbouwwoning met een verkoopprijs tot de betaalbaarheidsgrens (€390.000 in 2024) een huisvestingsvergunning moeten aanvragen. Ook bij deze nieuwbouwkoopwoningen kan de gemeente indien er meerdere gegadigden zijn voor de woning, kopers met binding aan de gemeente en/of een vitaal beroep voorrang geven.

Ook is nu in de Huisvestingswet vastgelegd dat bij de voorbereiding van een wijziging van een huisvestingsverordening advies gevraagd moet worden aan de provincie m.b.t. de gevolgen voor de regionale woningmarkt. De schaarsteonderbouwing en de inzet op (regionale) woningbouwopgaven moet in de woonvisie neergelegd worden.

Figuur 1: Slaagkansen voor doorstromers en starters uit de eigen gemeente het hoogst in 2022



Bron: Eigen bewerking van Rapportage woonruimteverdeling 2022 (dossiernummer 7221)

Tabel 1: Verhouding in geslaagde woningzoekenden naar herkomst, inclusief met voorrang toegewezen

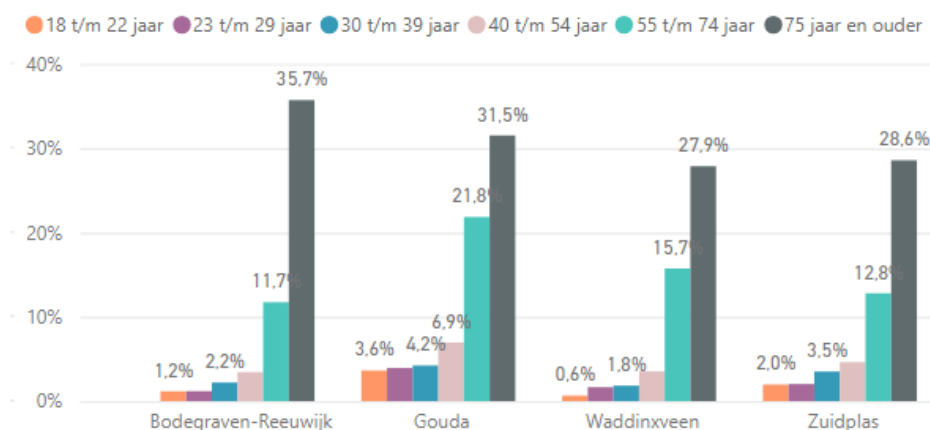
	2020	2021	2022
Gouda			
Lokaal	70%	69%	70%
Regio	11%	11%	11%
Buiten de regio	18%	20%	20%

Uit de analyses komt naar voren dat de slaagkansen voor woningzoekenden uit de eigen gemeente beduidend hoger zijn dan voor de woningzoekenden van buiten de gemeentegrenzen. Dit geldt zowel voor starters als voor doorstromers. Ook geldt dat de afgelopen jaren 70% al vanuit Gouda komt bij woningtoewijzing. Dit is de afgelopen jaren een stabiel aandeel. In Q2 2024 kunnen deze gegevens worden aangevuld met cijfers over 2023. Dit wordt verwerkt in de jaarlijkse rapportage woonruimteverdeling die aan de gemeenteraad wordt aangeboden. De eerste signalen zijn dat dit aandeel in 2023 wel iets is afgenomen. Met deze definitieve cijfers volgt een voorstel over hoe Gouda het beste om kan gaan met lokaal toewijzen in een nieuwe actualisatie van de huisvestingsverordening. Als het college aanleiding ziet om direct actie te ondernemen, grijpt het die kans aan.

Slaagkansen voor jongeren

De slaagkansen voor de leeftijdscategorieën t/m 39 jaar zijn lager dan gemiddeld. Dit beeld is ook terug te zien in woonruimteverdeelsystemen elders in het land. De slaagkansen voor ouderen zijn daarentegen wel hoger in Midden-Hollandse gemeenten.

Figuur 2: Slaagkansen (incl. voorrang) naar leeftijdscategorie



De slaagkansen voor de lagere leeftijdscategorieën zijn in Gouda ongeveer 4%. Het betekent dat 4 op de 100 woningzoekenden uit die categorieën een woning vinden.

Figuur 3: Aantal toewijzingen per leeftijdscategorie in Gouda, 2022

Aantal verhuringen excl. voorrang Aantal verhuringen incl. voorrang

Klasse	Excl. voorrang	Klasse	Incl. voorrang
18 t/m 22 jaar	25	18 t/m 22 jaar	43
23 t/m 29 jaar	75	23 t/m 29 jaar	114
30 t/m 39 jaar	41	30 t/m 39 jaar	84
40 t/m 54 jaar	72	40 t/m 54 jaar	106
55 t/m 74 jaar	137	55 t/m 74 jaar	147
75 jaar en ouder	26	75 jaar en ouder	29
Totaal	376	Totaal	523

Het aandeel van de geslaagde jongere woningzoekenden ten opzichte van het totaal is wel hoger. Zonder voorrangscriteria, zoals urgentie en/of bemiddeling, is 38% in 2022 van de toewijzingen aan woningzoekenden jonger dan 39 jaar. Met voorrangscriteria is dat 46%. Het laat zien dat bijsturing voor deze groepen kan helpen.

Het toepassen van labels voor jongere woningzoekenden kan direct helpen bij het vergroten van de kansen, omdat het immers de groep oudere woningzoekenden uitsluit. In hoeverre dat rechtvaardig is, geven de afwegingen in de verkenning naar een (alternatieve) systematiek weer. Het toepassen van loting kan bijdragen aan het toewijzen van meer woningen aan jongere woningzoekenden, al is het niet gezegd dat dit ook gebeurt. Ook oudere woningzoekenden kunnen immers meedingen, bij loting maakt iedereen evenveel kans.

De cijfers over woningtoewijzingen in 2023 worden in Q2 2024 aan de raad aangeboden. Dit geeft mogelijk nog extra inzichten welke aanpassingen nodig of wenselijk zijn. Een eerste doorkijk laat zien dat het aandeel jongeren dat een woning toegewezen heeft gekregen licht is gestegen.

Doorkijk naar de verkenning van de woonruimteverdeelsystematiek

Vanuit de projectgroep wordt gewerkt aan een brede analyse en oplossingsrichtingen. Deze zullen later dit jaar worden aangeboden, maar het is al wel mogelijk om in het kort een aantal inzichten aan te stippen;

- De huidige wijze van toewijzen is in het voordeel van oudere woningzoekenden;
- In het huidige systeem kunnen oudere spoedzoekers met een urgente vraag redelijk snel aan een nieuwe woning worden geholpen;
- Met diverse bijsturingsmechanismen kunnen ook jongere woningzoekenden aan een woning worden geholpen;
- Er zijn vraagstukken in hoeverre de huidige wijze rechtvaardig is, in welke mate de woningzoekende als consument geholpen wordt, in welke mate sprake is van efficiëntie, in welke mate een buurtgerichte aanpak helpt en ingezet zou moeten worden en hoe doelgroepen bediend worden. Deze vragen zijn bij elke wijze relevant, of het nu de huidige werkwijze is of een andere. Aan de hand van verschillende instrumenten wordt onderzocht in hoeverre er kan worden bijgestuurd;
- Met de wens om jongere woningzoekenden een betere kans te geven op een woning, kunnen vraagtekens worden gesteld bij de gehanteerde doelen voor de B/L-systematiek. Een andere verdeelwijze ligt daarmee voor de hand. Daar staat tegenover dat een vergelijking met andere systemen laat zien dat daar vergelijkbare problematiek speelt. Uiteindelijk is de sleutel tot succes een combinatie van verschillende manieren van verdelen toe te passen;
- In het sociaal domein is in 2023 sprake van een groot tekort op het BUIG-budget (het budget voor het bekostigen van de bijstandsuitkeringen en loonkostensubsidies, zie voor meer informatie dossier 7444 'BUIG tekort 2023'). Gemeenten met een groot tekort kunnen onder voorwaarden een beroep doen op een vangnetregeling. Dat blijkt nu nodig. Op grond van analyses kwam eerder naar voren dat één van de oorzaken van het tekort is gelegen in de omvang en toename van verhuizingen van buiten de gemeente van mensen met een bijstandsuitkering. Om het tekort te beperken en om in aanmerking te komen voor de vangnetuitkering is daarom bezien of het mogelijk is deze instroom te beperken, onder andere via wijzigingen in het toewijzingsbeleid. Het is namelijk zichtbaar dat bij verhuizingen naar zelfstandige woningen de verhuizingen van buitenaf in veel grotere mate is opgebouwd uit oudere woningzoekenden en de uitstroom van oudere woningzoekenden met bijstand 3 keer zo laag is. Dat is toe te schrijven aan

het toewijzingsbeleid. In de praktijk blijkt overigens wel dat de instroom van mensen met bijstand door verhuizing (hetzij naar een woning, hetzij naar een instelling) weliswaar is toegenomen, maar dat de uitstroom nagenoeg gelijk is aan de instroom. Er is dus niet zozeer sprake van een eenzijdige toename door verhuizingen. Wel is zichtbaar dat er sprake is van kwetsbaarheid binnen het systeem van woningverdeling, wat mogelijk met een andere aanpak kan worden verminderd;

- Er wordt toegewerkt naar drie oplossingsrichtingen. Ten eerste is er de richting van het huidige model, voorzien van (extra) uitwerking van aanvullende instrumentaria. Hierbij valt onder andere te denken aan het verder uitwerken van aanvullende maatregelen zoals loten, zodat (jongere) woningzoekenden een betere positie kunnen verkrijgen. Doorstroming blijft dan het centrale begrip waarop de systematiek is gebaseerd. Ten tweede valt er te denken aan een overstap op inschrijfduur, waarmee niet langer leeftijd of woonduur bepalend is maar het moment van inschrijven. Dit is veruit de meest gehanteerde methodiek in het land. Rechtvaardigheid is hierbij het centrale begrip. Ten derde wordt de optie uitgewerkt om een combinatie van beide manieren op te zetten, waarin het beste van beide systemen wordt gecombineerd. Bovendien is onderzocht in hoeverre een model zoals dat in de metropoolregio Amsterdam is ingevoerd, kansrijk is. Daarbij wordt onder andere gewerkt met zoekpunten, situatiepunten en starterspunten. Hoewel dit mogelijk voordelen met zich meebrengt, is dit de minst aannemelijke optie. Uit een rondgang bij andere regio's komt naar voren dat het niet aannemelijk is dat zij deze manier navolgen. Er komt onder andere naar voren dat er vraagtekens zijn bij de uitlegbaarheid, uitvoerbaarheid, beperkte kansen voor doorstroming en effectiviteit.

De afgelopen jaren is de huisvestingsverordening al meerdere malen aangepast. Dit had te maken met wetwijzigingen rondom de wet toeristische verhuur, opkoopbescherming en de reguliere cyclus van 4 jaar die een huisvestingsverordening maximaal kan duren. Ook de komende jaren zijn er nog meerdere wijzigingen te verwachten. Mogelijk wordt de uitkomst van de verkenning dat er een andere verdeelsystematiek wordt gehanteerd. Bovendien zijn de wet versterking regie op de volkshuisvesting en de wet betaalbare huur in aantocht. Een afzonderlijke behandeling van deze onderdelen betekent dat de verordening tussentijds opnieuw meerdere malen wordt aangepast. Dit komt niet ten goede aan de transparantie, efficiëntie en continuïteit van de huisvestingsverordening en de capaciteit die hiermee gepaard gaat. Gezien de kanttekeningen voor daadwerkelijke toepassing van de verruiming van lokale voorrang en deze aankomende wijzigingen, luidt het advies om – vooralsnog – geen tussentijdse losse veranderingen te doen maar juist te richten op een samenhangend pakket aan wijzigingen.

De komende periode wordt de verkenning nader uitgewerkt. Na afronding van dit traject worden de uitkomsten gedeeld met de overige regiogemeenten en regionaal actieve woningcorporaties. Dit is naar verwachting medio 2024 aan de orde, waarna een bestuurlijk advies regionaal kan worden voorbereid. Een besluit over de toekomst van de woonruimteverdeelsystematiek in Midden-Holland kan daarmee uiterlijk Q4 2024 genomen worden. Afhankelijk van de gekozen route kan worden bepaald wanneer en in welke mate bijsturing plaatsvindt. Aan de gemeenteraad wordt dan in één keer voorgelegd welk integraal pakket aan wijzigingen mogelijk en wenselijk is. Daarin komen de volgende componenten terug:

- De afweging voor het toekomstige woonruimteverdelingsstelsel;
- De afweging voor het veranderen van het percentage wat lokaal toegewezen kan worden;
- Directe afstemming op de Wet betaalbare huur (in voorbereiding) en de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, die recentelijk aan de Tweede Kamer is aangeboden. Dit wetsvoorstel heeft invloed via meerdere wijzen op de woonruimteverdeling.

Naar verwachting kan dit samenhangende pakket in Q1 2025 aan de gemeenteraad worden aangeboden. Indien de omstandigheden zich zo ontwikkelen dat eerder ingrijpen benodigd is, onderneemt het college al eerder actie.

3 Afgestemd met

Afdelingen RBA en MBL, woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland.

Motie/toezegging

Deze raadsmemo voorziet in de beantwoording van de motie over jongerenwoningen, waarin het college is opgeroepen zich in te spannen om woningen beschikbaar te stellen voor jongeren, de ruimte in de huisvestingsverordening te benutten om jongeren een betere slaagkans te kunnen bieden en te informeren over het evalueren van de B/L-systematiek. Daarmee is het onderwerp nog niet afgesloten, het krijgt nog een vervolg. Het komende jaar wordt namelijk gemonitord in welke mate jongeren een vergrote slaagkans hebben en wordt een eventuele wijziging van het woonruimteverdeelsysteem uitgewerkt.