

Monnickendam, 26 januari 2021

Nummer:	109-72
Portefeuillehouder:	drs. A.A. van Nieuwkerk
Contact via:	Regioteam
Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid:	artikel 2 lid 1, artikel 4 lid 1 en artikel 6 Huisvestingswet artikel 160 lid 1 onder b van de Gemeentewet

Aan de Raad

Onderwerp: Vaststellen beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling 'een sociale huurwoning zoeken verandert'

Voorstel

Met het beleidsvoorstel 'een sociale huurwoning zoeken verandert' in te stemmen.

Inleiding

Sinds 2018 werken gemeenten en corporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland (RAP-regio) samen aan een voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling. Hier is een zorgvuldig traject voor doorlopen, waarbij gemeenteraden en inwoners op verschillende momenten betrokken zijn. Aanleiding is dat de huidige werkwijze, waarbij sociale huurwoningen op basis van inschrijfduur, urgentie en loten worden toegewezen, niet past bij de grote schaarste aan deze woningen in de regio. Na een regio breed participatietraject in 2019, waaruit veel steun bleek voor een nieuwe werkwijze, is het beleidsvoorstel op hoofdlijnen in april 2020 vastgesteld. De gemeenteraden zijn daarna geconsulteerd, waarna een beleidsvoorstel is opgesteld, dat voor inspraak is vrijgegeven. Doel van het beleidsvoorstel is meer ruimte te bieden aan woningzoekenden met een dringende verhuishwens ten opzichte van huishoudens met vooral een kwalitatieve verhuishwens. Daarom gaan naast wachten (inschrijfduur) ook zoeken en de situatie van de woningzoekende een rol spelen bij toewijzing.

In de periode van 2 juni t/m 28 juli 2020 lag het beleidsvoorstel ter inspraak. In totaal zijn er 951 reacties op het voorstel gekomen. In de gemeente Waterland zijn negen reacties binnen gekomen. Deze reacties waren input voor een aantal wijzigingen in het voorstel. Zo zijn onder andere sancties op het niet accepteren van woningen versoepeld. De wethouders wonen en corporaties, aangesloten bij het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNr), hebben ermee ingestemd dit beleidsvoorstel ter vaststelling aan te bieden aan de colleges van B&W en gemeenteraden van de 15 betrokken gemeenten. Na akkoord in B&W's van de 15 betrokken gemeenten op het beleidsvoorstel en de Nota van beantwoording worden de insprekers geïnformeerd over de resultaten van de inspraak.

Aandachtspunt is dat er in alle gemeenten eenduidige besluitvorming moet plaatsvinden over het regionale beleidsvoorstel. Al geruime tijd werken de gemeenten in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland samen op het gebied van woonruimteverdeling. De aanbodsysteem voor sociale huurwoningen zijn dan ook op regionaal niveau ingericht. Dat vereist gezamenlijke afspraken over de volgordebepaling, waarbinnen per gemeente ruimte is voor maatwerk in de vorm van lokale voorrang en labeling voor doelgroepen. Voor de woningzoekende betekent dit dat het mogelijk is om te zoeken en te reageren binnen een ruimer aanbod sociale huurwoningen, waardoor de slaagkansen toenemen. Voor de werking van het regionale systeem is vereist dat alle vijftien colleges en raden instemmen met het voorstel.

Na vaststelling van het beleidsvoorstel in de gemeenteraden worden de aanbodsites van sociale huurwoningen aangepast. De inhoudelijke afspraken, die zijn vastgelegd in het regionale beleidsvoorstel, worden door de gemeenten juridisch vertaald in de lokale huisvestingsverordening. Verwachting is dat per 1 mei 2022 gestart kan worden met de nieuwe werkwijze.

Argumenten

1.1 De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de hele regio ligt boven de 10 jaar

Niet iedereen kan zo lang wachten en op dit moment worden sociale huurwoningen van corporaties toegewezen op basis van of inschrijfduur of urgentie. Dringende situaties kunnen ineens ontstaan, bijvoorbeeld bij een relatiebreuk. Daarnaast is de wens om de positie van starters te bevorderen. Doel van het beleidsvoorstel is meer ruimte te bieden aan woningzoekenden met een dringende verhuishwens ten opzichte van huishoudens met vooral een kwalitatieve verhuishwens. Daarom gaan naast wachten (inschrijfduur) ook zoeken en de situatie van de woningzoekende een rol spelen bij toewijzing. Uit onderzoek van adviesbureau Rigo blijkt dat hiermee de kansen van starters en huishoudens die intensief zoeken en in aanmerking komen voor situatiepunten erop vooruitgaan.

Het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling *Een sociale huurwoning zoeken verandert* heeft de volgende hoofdlijnen:

- a) De volgorde bepaling voor woningzoekenden verandert. Inschrijfduur wordt vervangen door toewijzing op basis van wachten, zoeken en situatie. Voor overige woningzoekenden wordt een punten-systeem ingevoerd, met wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten.
- b) De wachtpunten zijn gebaseerd op de oude inschrijfduur. Één jaar is daarbij gelijk aan één wachtpunt. Zoekpunten worden maandelijks opgebouwd door minimaal vier keer per maand te reageren en in een drietal situaties kunnen situatiepunten worden opgebouwd.
- c) De situaties waar punten voor kunnen worden opgebouwd zijn 1) relatiebreuk met kinderen, 2) inwonend met kinderen en 3) problematisch thuiswonende jongeren. Er zijn twee categorieën jongeren die in aanmerking komen voor situatiepunten voor problematisch thuiswonende jongeren. Dit zijn pleegjongeren en jongeren met ambulante ondersteuning.
- d) Op 50% van de woningen die worden aangeboden via de aanbodsites (bijvoorbeeld WoningNet) tellen situatiepunten mee.
- e) Wachtpunten zijn de basis en worden blijvend opgebouwd. Zoekpunten en situatiepunten zijn voorwaardelijk. Als een woningzoekende een maand lang niet reageert op een woning, wordt één zoekpunt afgetrokken. Als een woningzoekende in een maand één tot drie keer reageert, blijft het aantal zoekpunten gelijk.
Verder vindt aftrek van één zoekpunt plaats bij niet accepteren van een uitnodiging of weigering van een woning na bezichtiging. Als een woningzoekende tweemaal na acceptatie van een woning, maar vóór de ondertekening van het huurcontract alsnog weigert, vindt aftrek van alle zoekpunten en situatiepunten plaats.
- f) Gemeenten krijgen de mogelijkheid om voor de periode van twee jaar een experiment te starten met het toekennen van startpunten aan jongeren die na afloop van hun jongerencontract dakloos worden. Deze punten zijn alleen lokaal geldig. Na afloop van het experiment volgt evaluatie en het gesprek of deze regeling voortgezet kan worden.
- g) Het wordt mogelijk om een experiment te starten met tijdelijke contracten voor spoedzoekers.
- h) Alle urgenten in de regio worden direct bemiddeld, met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten. Zij kunnen zelf zoeken.
- i) Uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid zijn belangrijke randvoorwaarden, net als de beschikbaarheid van goede informatie op WoningNet en Woonmatch (kwaliteit advertenties).

1.2. Na akkoord van de 15 betrokken gemeenteraden wordt met de implementatie van het voorstel gestart

Gemeenten leggen de afspraken uit het beleidsvoorstel vast in de lokale huisvestingsverordening. Ook zal opdracht worden gegeven aan de aanbodsites voor sociale huurwoningen, WoningNet en Woonmatch, om de aanpassingen in hun systemen te verwerken. Tot slot wordt een digitaal portaal voor het aanvragen van situatiepunten ingericht. Volgens planning kan per 1 mei 2022 met de nieuwe werkwijze gestart worden.

1.3. In de periode van 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 heeft het voorstel ter inspraak gelegen.

In totaal zijn er in de regio 951 inspraakreacties gekomen. Op basis van de inspraakreacties zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd voor verbetering van het voorstel. Belangrijkste wijzigingen zijn:

- De op- en afbouw van zoekpunten. Zoekpunten worden minder snel afgebouwd.
- De sancties op weigeren van een woning zijn versoepeld.
- Een aantal categorieën bij de situatie problematisch thuiswonende jongeren is geschrapt. Uit de inspraak en raadsconsultaties is gebleken dat uitvoerbaarheid en transparantie een aandachtspunt is. Bij uitwerking bleek dat lastig voor de geschrapte categorieën.
- Er worden meer eisen gesteld aan de kwaliteit van de woningadvertenties en het uitnodigingsbeleid voor bezichtiging van een woning door corporaties.
- De uitlegbaarheid van het voorstel is een aandachtspunt. Om woningzoekenden te informeren wordt een brede informatiecampaigned opgestart.

Na instemming van het college met het beleidsvoorstel en de nota van beantwoording zijn de insprekers geïnformeerd over de resultaten van de inspraak.

Financiële toelichting

De kosten voor de nieuwe woonruimteverdeling zijn in beeld gebracht. Belangrijkste kosten worden verwacht op de volgende drie onderdelen:

- Implementatie van de wijzigingen op de aanbodsites voor sociale huurwoningen in de regio, WoningNet en Woonmatch.
- Inrichten van een loket om aanvragen voor situatiepunten te beoordelen en afhandeling van bezwaar en beroep hierop.
- De interne en externe communicatiecampagne.

In het BO-Rap regio van 17 december 2020 hebben de wethouders ingestemd de kostenverdeling voor de implementatiefase bij het beleidsplan nieuwe woonruimteverdeling voor te leggen aan college en raad. Er is afgesproken dat corporaties de kosten voor de implementatie in WoningNet en Woonmatch betalen. Gemeenten zullen de kosten voor de beoordeling van situatiepunten dragen en de kosten voor afhandeling van bezwaar en beroep. De kosten voor de communicatiecampagne worden door gemeenten en corporaties gedeeld.

In onderstaande tabel vindt u een kostenoverzicht. Corporaties betalen de kosten voor implementatie via WoningNet en Woonmatch, gemeenten betalen de kosten voor het loket waar situatiepunten aangevraagd kunnen worden en de kosten voor behandeling van bezwaar en beroep.

Kostenverloop				
Kosten	2021	2022	2023	2024
	Implementatie	Uitvoering (+ boeggolf)	Uitvoering (+ boeggolf)	Uitvoering
Technische inrichting centraal team	€ 168.000	€ -	€ -	€ -
Licentie en onderhoud centraal team	€ -	€ 26.661	€ 26.661	€ 26.661
Toetsing situaties	€ -	€ 379.809	€ 379.809	€ 379.809
Boeggolf situaties	€ -	€ 237.616	€ 237.616	€ -
Communicatie campagne	€ 89.570	€ -	€ -	€ -
Totaal Gemeenten	€ 257.570	€ 644.086	€ 644.086	€ 406.470
WoningNet	€ 1.336.693	€ 318.556	€ 318.556	€ 318.556
Verbinding Woonmatch/Woningnet	€ 121.746	€ 93.949	€ 93.949	€ 93.949
Woonmatch	€ 57.700	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500
KCC WoningNet (extra)	€ -	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000
Communicatie campagne	€ 89.570	€ -	€ -	€ -
Totaal Corporaties	€ 1.605.709	€ 949.005	€ 949.005	€ 949.005

Op basis van het inwoneraantal per gemeente is een verdeelsleutel opgesteld.

In Waterland zijn er in 2021 enkel kosten voor de communicatie en campagnekosten, dit is in totaal €2.872.

Vanaf 2022 zal er structureel per jaar €4.523 nodig zijn voor de toetsing.

Bovenop dit structurele bedrag komt voor de toetsing in 2022 en 2023 nog incidenteel €2.644. Deze bedragen zijn gebaseerd op de extra aanvragen die we de eerste twee jaar verwachten. Omdat dit een nieuw systeem is zullen veel woningzoekenden die al bijvoorbeeld een tijd in een situatie zitten (bijvoorbeeld een scheiding) zich ineens aanmelden. De jaren daarop schatten we meer een geleidelijk aantal aanvragen in. De gehele verdeelsleutel per gemeente kunt u terug vinden in de bijlage 'Tabel kosten per gemeente'.

De beoordeling van de situatiepunten voor alle gemeenten zal regionaal worden georganiseerd, door één centraal team.

Deze kosten worden meegenomen in de voorjaarsnota.

Communicatie

Binnen de gemeente

Nadat het beleidsvoorstel door de 15 gemeenteraden is vastgesteld start een informatiecampaagne waar intern binnen gemeenten en externe stakeholders zoals partijen als sociaal wijkteam worden geïnformeerd. Een Webinar wordt ontwikkeld om intern belanghebbenden te informeren.

Buiten de gemeente

Na het vrijgeven van het beleidsvoorstel voor inspraak is een regio-brede informatiecampaagne gestart met onder meer een nieuwe website, animatie, folders en posters. Er was extra aandacht voor minder (digi)taal vaardige groepen door ook papieren informatiemateriaal en advertenties. Vanwege de corona-crisis is de inspraak wel zoveel mogelijk digitaal georganiseerd, enkele inspraakreacties waren via de post.

Er is een projectwebsite www.socialehuurwoningzoeken.nl en een nieuwsbrief. Via de website kunnen ook vragen gesteld worden door belangstellenden.

Na vaststelling van het beleidsvoorstel wordt een uitgebreide informatiecampaagne voorbereid.

Burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. K.S. Heldoorn
burgemeester

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling '*Een sociale huurwoning zoeken verandert*'
3. Tabel kosten per gemeente