

Naar een nieuw woonruimteverdeling

In de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland

Regionale raadsledenbijeenkomst Zaanstreek-Waterland
16 oktober 2017



Programma werksessie woonruimteverdeling

21.00 uur Hoe is het nu?

Feiten over de woonruimteverdeling in Zaanstreek-Waterland
Olga de Leeuw, vakspecialist wonen gemeente Zaanstad

21.10 uur Toelichting op de regionale uitgangspunten

Sanne van der Lelij, lid van het kernteam nieuwe woonruimteverdeling,
projectleider namens de gemeenten, gemeente Amsterdam

21.20 uur Vragen

21.30 uur Einde

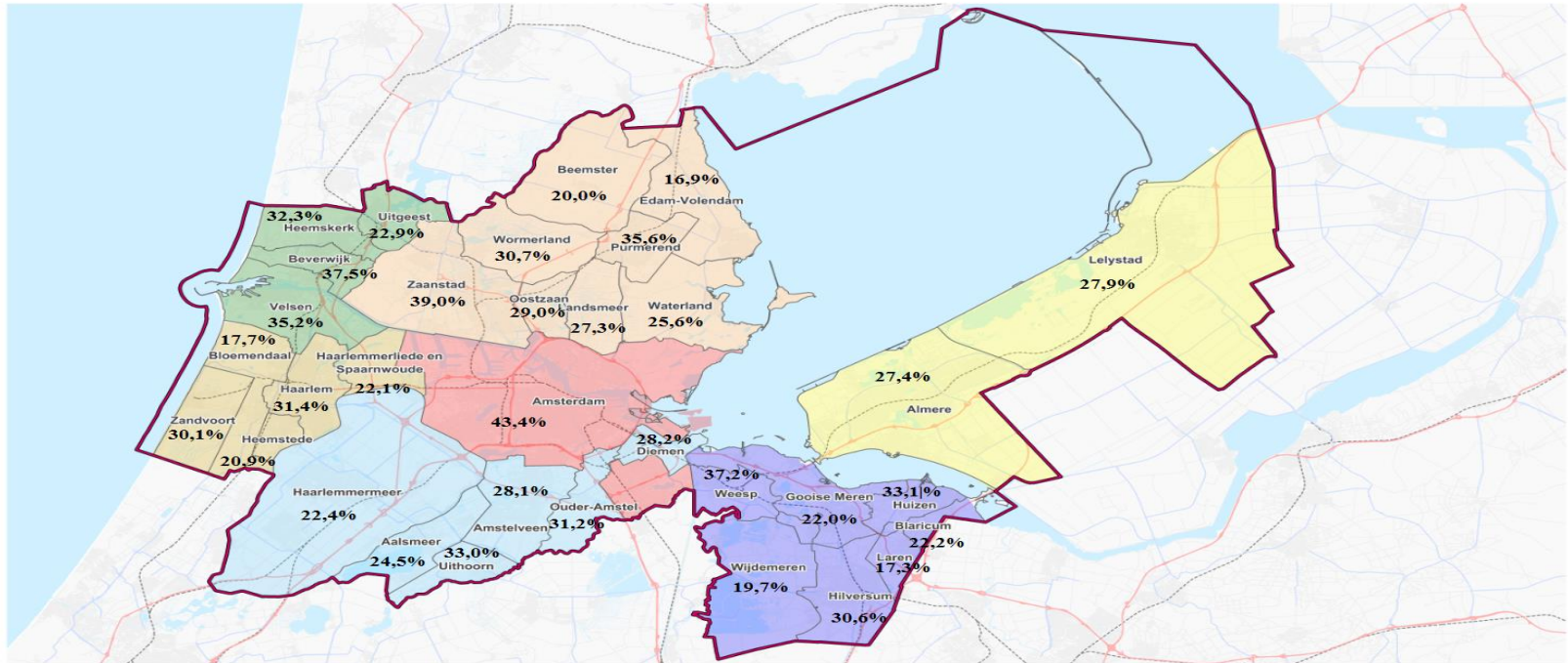
Woonruimteverdeling, hoe is het nu?



15 gemeenten vm. Stadsregio Amsterdam

Aandeel eigendom woningcorporatie(s) t.o.v. totale woningvoorraad (%)

Bron: CBS Statline



Aanbodmodel WoningNet en Woonmatch

tabel 2-1 Aanbod geadverteerde woningen in 2015 en de eerste helft van 2016

	WoningNet		Woonmatch
	2015	2016-I	2016-I
Beemster	30	10	21
Edam-Volendam	28		26
Landsmeer	32	21	
Oostzaan	2	2	1
Purmerend	319	43	173
Waterland	63	8	41
Wormerland	105	63	
Zaansstad	1.018	493	
Regio	1.597	640	262

Schaarste: lange inschrijfduur nodig, veel reacties (2016)

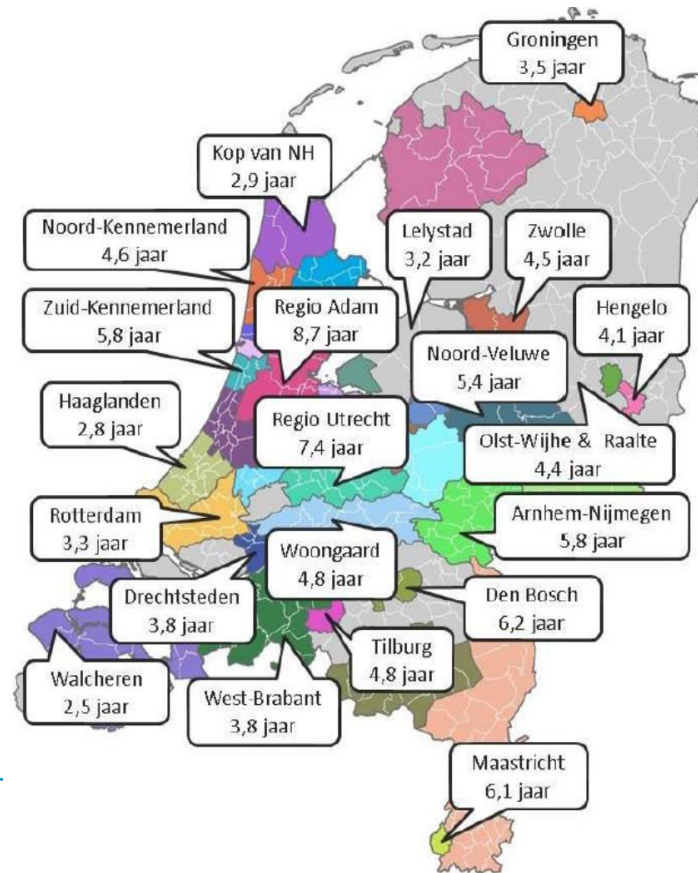
Inschrijfduur: starters 10 jaar, doorstromers 20 jaar
In 2017 11 jaar

Schaarste aan hand van aantal reacties:

- In ZW 111 tot 240 reacties op een aangeboden woning
- Met labeling minder reacties, want doelgroep kleiner.
Bv ouderenwoning: 9 tot 17 reacties
- Bij loting juist veel reacties

Ook veel weigeringen

- Gemiddeld 6 aanbiedingen



Aantal verhuringen WoningNet naar herkomst (2016)

57% komt uit eigen gemeente

23. Aantal verhuringen naar herkomstgemeente woningzoekende

Gemeente woning	Aalsmeer	Amstelveen	Amsterdam	Beemster	Diemen	Edam-Volendam	Haarlemmermeer	Landsmeer	Oostzaan	Ouder-Amstel	Purmerend	Uithoorn	Waterland	Wormerland	Zaanstad	Buiten Regio	Verhuringen	% Herkomst eigen gemeente
Beemster*				7							4			1	3	2	17	41%
Edam-Volendam*			1			1											2	
Landsmeer			31		1	1		12			2					2	49	24%
Oostzaan*			1						1								2	
Purmerend*		2	28	1		1			1		65		1		2	9	110	59%
Waterland*		1	3								1		6				11	55%
Wormerland	1	1	33		1		2	1			6	1		84	37	6	173	49%
Zaanstad	1	3	292	1	6	3	8	3	2		26	2		24	923	49	1.343	69%
Stadsregio Noord	2	7	389	9	8	6	10	16	4		104	3	7	109	965	68	1.707	57%

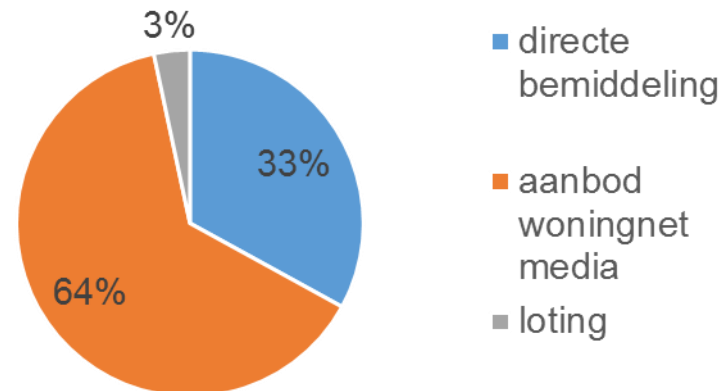
* De meeste sociale huurwoningen in deze gemeenten worden niet via WoningNet verhuurd. De corporaties **Intermaris** en **Wooncompagnie** bieden hun woningen vanaf 2016 te huur aan via Woonmatch Waterland. Eigen Haard, Rochdale en Woonzorg verhuren hun sociale huurwoningen wel via WoningNet. De tabellen geven uitsluitend een beeld van de WoningNet-verhuringen.

Drie manieren van verdelen

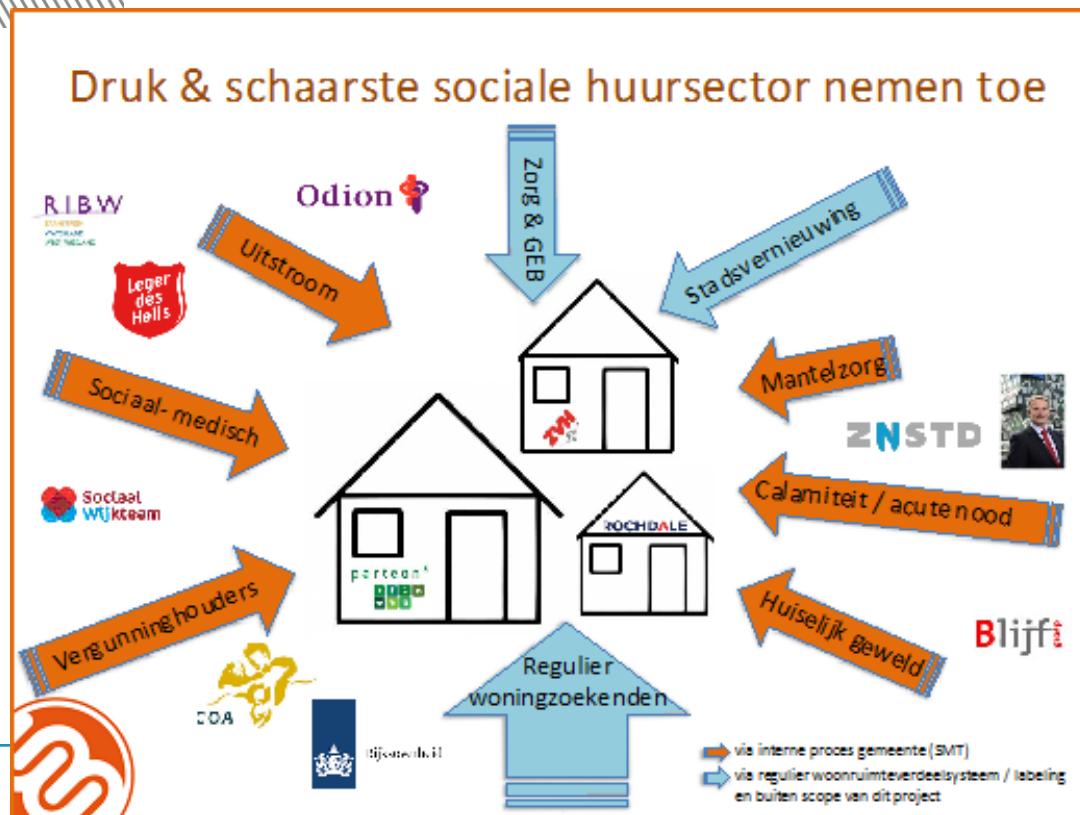
Gemeentelijke huisvestingsverordeningen op basis van regionale modelverordening

- 1/3 van verhuringen verloopt via directe bemiddeling, buiten aanbodsysteem WoningNet
 - > diverse doelgroepen/situaties
- 2/3 van aanbod beschikbaar via advertenties WoningNet
 - > ca. helft van aanbod via inschrijfduur gelabeld voor specifieke doelgroep (jongere, aanleun, senior, groot gezin)
 - > klein deel aanbodmodel met loting, gericht op spoedzoekers

Toegepast verdeelsysteem, aanbod 2015 en 2016



Urgenten en regulier woningzoekenden



Verhuringen voorrang Zaanstreek Waterland (2016)

25% verhuurd met voorrang

21. Aantal verhuringen naar voorrang wz*

	_geen voorrang	%	maatwerkegeling	sociaal-medisch urgent		sv-kandidaat	statushouders	uitstroom mij opvang	grote gezinnen	voorrang	%	Verhuringen
Gemeente woning												
Beemster**	15	88%								0	0%	17
Edam-Volendam**	1	50%								0	0%	2
Landsmeer	29	59%		3	6%		1			4	8%	49
Oostzaan**	2	100%								0	0%	2
Purmerend**	61	55%		19	17%	2	4			25	23%	110
Waterland**	2	18%		1	9%					1	10%	11
Wormerland	108	62%	4	15	9%	4	10		2	35	20%	173
Zaanstad	820	61%	31	101	8%	78	126	16	11	363	27%	1.343
Stadsregio Noord	1.038	61%	35	139	8%	84	141	16	13	428	25%	1.707

* In deze tabel wordt gerapporteerd op het voorranglabel dat de woningzoekende had bij verhuring. Dit zegt niet dat de woning ook daadwerkelijk op basis van dit label is verhuurd.

** De meeste sociale huurwoningen in deze gemeenten worden niet via WoningNet verhuurd. De corporaties **Intermaris** en **Wooncompagnie** bieden hun woningen vanaf 2016 te huur aan via Woonmatch Waterland. Eigen Haard, Rochdale en Woonzorg verhuren hun sociale huurwoningen wel via WoningNet. De tabellen geven uitsluitend een beeld van de WoningNet-verhuringen.

2 typen woningzoekenden op de wachtlijst

- Spoedzoekers en kwaliteitszoekers
 - > Helft zou binnen een half jaar willen verhuizen
 - > Ouderen hebben wat minder haast
 - > Ruim een kwart voelt zich urgent woningzoekend
- Keuze: snel verhuizen of wachten op woning die naar wens is
 - > 37% is bereid woonwensen in te leveren, 24% wil dat niet
 - > jongeren zijn meer bereid een woning te accepteren die niet aan hun wensen voldoet dan ouderen

Wie heeft via woningnet de beste kansen?

- Goede positie voor senioren (zorgt ook voor doorstroming),
- Slechte positie jongeren
- Hoge slaagkans lokaal woningzoekenden (veel regionaal zoekers, maar weinig verhuizenden)
- Naar inkomen gelijke kansen

Woonruimteverdeling & betaalbare voorraad

- We zien woonruimteverdeling in samenhang zien met de discussie over de omvang en kwaliteit van de betaalbare voorraad
- Omvang betaalbare voorraad: tot 2020 bodemafsprak, voor daarna nieuwe uitgangspunten formuleren
- Voorraad nominaal weer laten groeien gezien verstedelijkingsplannen en druk op de sociale huurmarkt
- Raad: draagvlak voor verhogen nieuwbouwproductie sociaal, maar wel zodanig dat Zaanse woningzoekende er voordeel van heeft

Aandachtspunten

- Andere manieren van woningtoewijzing zorgen niet voor meer aanbod, het blijft het verdelen van de schaarste.
- We zien woonruimteverdeling in samenhang zien met de discussie over de omvang en kwaliteit van de betaalbare voorraad
- Beschikbare woningen flexibeler inzetten
vrijwillige doorstroming, tijdelijke contracten (voor jongeren en studenten)

Naar een eerlijker woonruimteverdeelstelsel



Naar een eerlijker woonruimteverdeelsysteem

Waarom?:

- **Huidige woonruimteverdeling past niet meer bij grote schaarste**
- **Lange wachttijden, grotere druk, nieuwe doelgroepen**
- **Of alleen zeer strenge urgentie of wachten; voor spoedzoekers is 10 jaar te lang**
- **Veel verschillende regelingen**
- **Eenvoudige basisprincipes, toch niet transparant**



Uitgangspunten



Optie 1 Optimalisatie huidig systeem

- **Huidig systeem efficiënter organiseren**
- **Behoud inschrijfduur om doorstroming te bevorderen**
- **Uitbreiden urgentieregeling**



Optie 2 maatwerk per doelgroep

Verdeelsysteem per doelgroep

Bijvoorbeeld

- directe bemiddeling voor urgenten
- Spoedzoekersmodule
- Maatwerk directe bemiddeling om doorstroming te vergroten

Voordeel:

- Inzichtelijk voor woningzoekende
- Meer sturingsinformatie

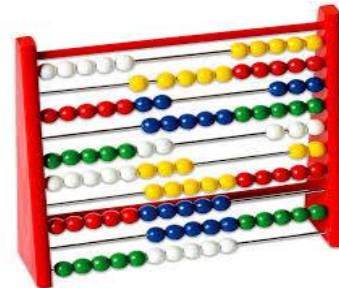


Optie 3 Matchmaker

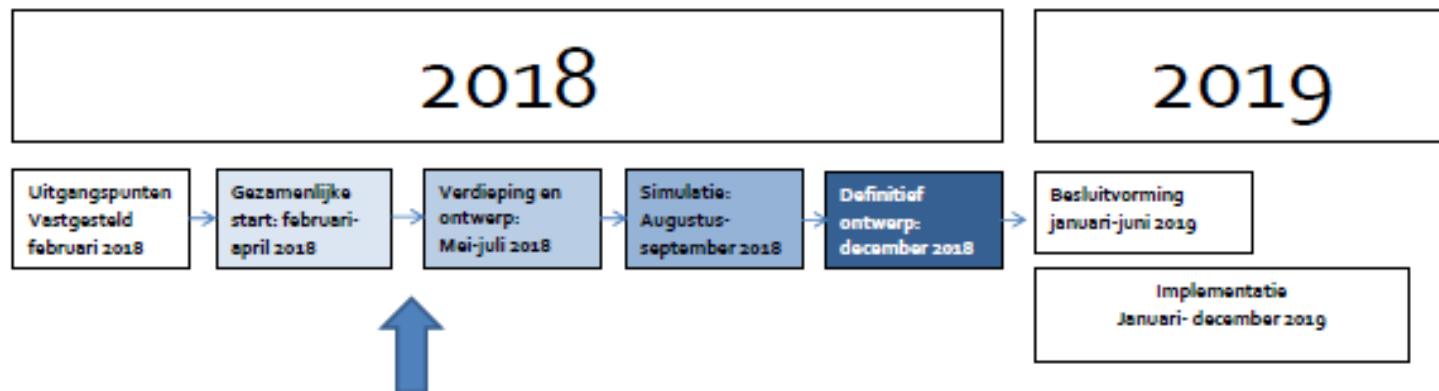
De matchmaker > Het systeem matcht op basis van objectieve criteria;

- bepaling van een score voor een woning op basis van gewogen criteria woningzoekende;
- Hoe hoger de score, hoe groter de kans op die woning;
- de score per woning/ complex/ wijk kan verschillen;

Indicatoren: achterlaten huurwoning, mate van urgentie/spoed, passendheid huidige woonsituatie, binding met buurt/regio



Planning



Bestuurlijke planning fundamentele herziening woonruimteverdeling

Gemeenteraad

1. Raadsbrief inclusief uitnodiging voor technische sessie juni/ juli 2018
2. Regionale informatiebijeenkomst over de uitgangspunten en zo mogelijk resultaten van de simulatie, september 2018
3. College informeert de raad over het genomen besluit en het vrijgeven voor inspraak van het beleidsvoorstel januari 2019
4. Vaststellen beleidsvoorstel (inclusief nota van beantwoording), juni 2019

Bespreken uitgangspunten

- 1. Voor wie is de sociale huurwoning en wie komt niet voldoende aanbod?**
- 2. Welke volgordecriteria zijn nodig om de woningen beter te verdelen en meer tegemoet te komen aan het uitgangspunt dat de woningen gaan naar de woningzoekenden die deze het hardst nodig hebben?**
- 3. Op welke aspecten willen we regionaal afstemmen en samenwerken en wat is vooral des gemeente?**
- 4. Is een sociale huurwoning 'voor het leven' of 'tijdelijk'?**