

**Maatschappelijk Domein**

Gemeenteraad van Beemster
Postbus 7
1462 ZG BEEMSTER

*uw brief van**uw kenmerk**ons kenmerk**datum*

1499149

28 januari 2020

onderwerp

Hoofdpijnen nieuwe woonruimteverdeling; ter meningsvorming in de commissie van 10 maart a.s.

Geachte raadsleden,

Met deze brief legt het college van B&W een voorstel op hoofdpijnen voor een nieuwe woonruimteverdeling voor. Dit voorstel is het resultaat van een uitgebreid participatietraject en onderhandelingen over een nieuw regionaal kader voor woonruimteverdeling. Deze onderhandelingen zijn de afgelopen periode gevoerd door alle wethouders Wonen uit de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland en alle bestuurders van de corporaties werkzaam in deze regio's. Binnen dit regionale kader is er ruimte voor lokale invulling, zodat gemeenten maatregelen kunnen nemen die passen bij de situatie op de lokale woningmarkt.

In de commissie van 10 maart a.s. horen wij graag uw reactie op dit voorstel op hoofdpijnen. Tevens willen wij u vragen uw aandachtspunten mee te geven voor de verdere uitwerking van het voorstel, samen met de gemeenten en corporaties in deze regio.

Voorafgaand aan de commissie van 10 maart zal het voorstel technisch worden toegelicht in de Klankbordgroep Wonen van Purmerend van 6 februari a.s. Tevens is er gelegenheid voor het stellen van vragen. U wordt hiervoor uitgenodigd.

Voortgang regionaal proces herziening woonruimteverdeling

Op 23 oktober 2018 is met u gesproken over een vijftal dilemma's bij de herziening van de woonruimteverdeling. Op 2 juli 2019 bent u geïnformeerd over het participatieproces en de resultaten daarvan. Dit resulteerde in een eerste koers voor het voorstel. Dit regionale participatieproces bestond uit een regionale enquête, lokale discussieavonden en twee regionale focusbijeenkomsten voor jongeren en overige huurders. Tijdens de totstandkoming van het voorstel is ook gesproken met de huurderskoepels. De resultaten van de participatie zijn betrokken bij de uitwerking van het voorstel.

bijlage(n): Voorstel nieuwe woonruimteverdeling december 2019
Infographic

behandeld door:
J.M. Molenaar

telefoonnummer
0229 - 452178

Regionaal is in de participatie vooral informatie opgehaald via de enquête. Daarnaast zijn lokaal discussieavonden en -middagen georganiseerd. Voor Beemster bevestigde deze discussiemiddag het beeld uit de enquête op hoofdlijnen. De belangrijkste conclusies uit de enquête zijn:

1. De vraag over het beste volgordecriterium leverde geen eenduidig beeld op. Een derde van de respondenten noemt punten op basis van objectieve criteria het beste volgordecriterium, daarna volgt inschrijfduur (30%), zoekduur staat met 20% op plek drie. Voor loten is bijna geen draagvlak. Leeftijd speelde daarbij een belangrijke rol. Ouderen hadden vaker een voorkeur voor inschrijfduur. Jongeren vaker voor zoekduur.
2. Op de vraag voor wie woningen apart gehouden moeten worden antwoordt meer dan de helft: voor huishoudens in een noodsituatie.
3. Mensen die voorrang moeten krijgen, zijn volgens de respondenten situaties waar kinderen bij zijn betrokken. Veel draagvlak is er voor 'relatiebreuk met kinderen', 'inwonende gezinnen met kinderen' en voor 'jongeren die problematisch thuis wonen'.
4. Meer dan de helft van de respondenten vindt het geen optie dat huishoudens met voorrang een woning met een tijdelijk contract, of een onzelfstandige woning toegewezen krijgen. Toch vindt ook 39% dit *wel* een optie.
5. Voor het volledig verbieden van weigeren is geen draagvlak. Voor het beperken van weigeren is *wel* veel draagvlak.

Koers voor verdere uitwerking van de herziening van de woonruimteverdeling

In juli 2018 bent u geïnformeerd over de opdracht om een voorstel uit te werken waarbij inschrijfduur een belangrijke basis is, maar waarbij huishoudens in genoemde omstandigheden een extra steun krijgen bij het vinden van een woning, bijvoorbeeld in de vorm van extra inschrijfduur. Belangrijke uitgangspunten zijn onder andere: ruimte voor de gewone woningzoekende, een uitlegbaar systeem en uitvoerbaarheid.

Voorstel op hoofdlijnen

Doel van het voorstel is dat bij toewijzing van sociale huurwoningen rekening wordt gehouden met wie de woning het hardste nodig heeft. Daarom wordt in het nieuwe voorstel, naast inschrijfduur ook rekening gehouden met de omstandigheden van de woningzoekende en het zoekgedrag.

Nieuwe volgorde voor woningzoekenden: wachtpunten, zoekpunten en spoedpunten.

In dit voorstel vervangt een puntensysteem gebaseerd op wachtpunten, zoekpunten en spoedpunten de huidige wijze van verdelen; op basis van inschrijfduur en loten. Loten van jongerenwoningen blijft wel mogelijk. Daarnaast blijft het systeem van urgenties bestaan.

De gecombineerde punten leveren een score op. De woningzoekende met het hoogste aantal punten komt als eerste in aanmerking voor de woning. De punten zijn als volgt opgebouwd:

Wachtpunten zijn gebaseerd op het aantal jaren inschrijfduur, het aantal jaren inschrijfduur wordt niet gelimiteerd.

Zoekpunten worden per maand opgebouwd, tot een maximum van 30. Hiermee krijgen actieve zoekers een kans. Om te zorgen dat ook woningzoekenden met minder wachtpunten aan bod kunnen komen is het maximumaantal zoekpunten vrij hoog gesteld.

Spoedpunten worden eveneens per maand opgebouwd, tot een maximum van 12. Spoedpunten worden toegekend op basis van een drietal omstandigheden, namelijk:

- 1) Relatiebreuk met kinderen.
- 2) Inwonend met kinderen.
- 3) Problematisch thuiswonende jongeren.

Insteek is een objectieve beoordeling van deze spoedomstandigheden. Bij de omstandigheden relatiebreuk met kinderen en inwonend met kinderen is dit goed mogelijk. In de eerste maanden van 2020 wordt nog verder verkend op welke wijze de spoedomstandigheid 'problematisch thuiswonende jongeren' kan worden uitgewerkt.

Voldoende ruimte voor de gewone woningzoekende

In de participatie en raadsconsultatie is aandacht gevraagd voor de positie van de gewone woningzoekende. Dit zijn de woningzoekenden die niet in één van de drie genoemde spoedsituaties zitten of een urgentie hebben. Daarom wordt maximaal 50% van het aanbod voor regulier woningzoekenden gelabeld voor huishoudens met spoedomstandigheden. Op deze woningen tellen de spoedpunten mee. Op de andere 50% van het aanbod voor regulier woningzoekenden tellen deze spoedpunten niet mee. Uit een regiobrede simulatie blijkt dat 32% van het aanbod zo ook daadwerkelijk wordt verhuurd aan de huishoudens met spoedomstandigheden.

Betere positie van jongeren en starters

De verbetering van de positie van jongeren en starters is één van de vooraf gestelde doelen bij herziening van de woonruimteverdeling. In het voorstel wordt dit ingevuld door te gaan werken met zoekpunten. De gedachte is dat huishoudens die nog geen woning hebben actiever zoeken dan huishoudens die wel wonen en vooral op zoek zijn naar een kwaliteitsstap. De positie van jongeren wordt gemonitord. Als blijkt dat hun kansen op een woning niet voldoende toenemen worden extra maatregelen besproken. Daarnaast wordt onderzocht welke maatregelen nodig zijn om de doorstroming van jongeren vanuit een jongerenwoning naar de reguliere sociale huur te bevorderen.

Strenger op no-show en weigeren

Er komen maatregelen om strategisch zoekgedrag tegen te gaan. Om te voorkomen dat woningzoekenden alleen op woningen reageren om zoekpunten op te bouwen zijn er sancties opgebouwd voor no-show en weigeren. Deze sancties gelden alleen voor de opgebouwde spoed- en zoekpunten. De wachtpunten blijven intact. Bij het niet komen opdagen voor een bezichtiging zonder afmelding, of bij het drie keer weigeren van een woning, worden de zoek- en spoedpunten op nul gezet.

Passendheidseisen, labels en lokale voorrang blijven mogelijk

Op dit moment zijn er verschillende mogelijkheden om woningen zo doelgericht mogelijk toe te wijzen. Woningen kunnen bijvoorbeeld passend worden toegewezen naar huishoudensomvang en inkomen. Ook kunnen speciale woningen gereserveerd worden voor doelgroepen. Het gaat bijvoorbeeld om seniorenwoningen, jongerenwoningen, maar ook aanleunwoningen, zorgwoningen, rolstoelwoningen en intermediaire verhuur aan zorgorganisaties. Daarnaast is er de mogelijkheid om een deel van de woningen (25%) met voorrang toe te wijzen aan huishoudens met lokale binding. Deze mogelijkheid blijft ook bestaan in de nieuwe regels, net als de maatregelen die bedoeld zijn om de doorstroming te bevorderen (bijvoorbeeld speciale verhuisregelingen voor ouderen).

Meer mogelijkheden voor spoedzoekers via het aanbieden van tijdelijke contracten

Via een experiment wordt het mogelijk om woningen met tijdelijke contracten aan te bieden, naast de bestaande mogelijkheid voor vijfjaarscontracten voor jongerenwoningen. De tijdelijke contracten die extra ingezet kunnen worden zijn het contract van twee jaar voor spoedzoekers en het contract van vijf jaar voor onzelfstandige woningen. Doel is om huishoudens met een dringend huisvestingsprobleem tijdelijk onderdak te bieden om de zaken op orde te krijgen. Binnen de gestelde termijn moeten zij zelf op zoek naar geschikte huisvesting. Gemeenten en corporaties kunnen -in overleg- zelf kiezen of zij een dergelijk experiment willen starten. Voorwaarde is wel dat verhuisbegeleiding ingezet wordt en dat na afloop geëvalueerd wordt of dit tijdelijke onderdak meerwaarde heeft.

Effecten voorstel voor verschillende woningzoekenden

Voor urgenten verandert er weinig. De positie van huishoudens zonder urgentie, maar met de genoemde spoedomstandigheden, verbetert in dit voorstel aanzienlijk. Bovendien kunnen zij hun mogelijkheden extra beïnvloeden door actief te zoeken naar een woning. Ook andere huishoudens die actief op zoek zijn kunnen hun positie verbeteren. Dit zal vooral ten koste gaan van huishoudens met een lange inschrijfduur die niet actief op zoek zijn en minder vaak reageren, de zogenaamde 'kwaliteitszoekers'. Omdat er meer toegewezen wordt aan starters, is er minder doorstroming. Toewijzen aan doorstromers levert meer verhuisbewegingen en meer aanbod op, maar niet direct extra aanbod voor starters. Het is vooral uitstroom uit de sociale huur die extra aanbod voor mensen oplevert die nog geen sociale huurwoningen hebben. Dit wordt niet bereikt door woonruimteverdeling, maar door meer nieuwbouw. Dat valt buiten de reikwijdte van dit voorstel. De puntenverdeling in het voorstel zorgt er voor dat er zowel procentueel, als absoluut, meer woningen worden toegewezen aan mensen die nog geen sociale huurwoning hebben. De simulatie van het voorstel geeft een uitgebreider beeld van de effecten op de verschillende woningzoekenden.

Uitlegbaarheid nieuw voorstel voor woonruimteverdeling

Om te testen of het nieuwe voorstel uitlegbaar is aan woningzoekenden is een onderzoek uitgevoerd door het bureau Vals Plat. Zij hebben de nieuwe werkwijze getest met 10 mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Bij selectie van deze kandidaten is gelet op diversiteit in leeftijd, digitale vaardigheid en taalvaardigheid. De resultaten van dit onderzoek zijn ter controle voorgelegd aan een panel van 100 mensen, die ook behoren tot de doelgroep van sociale huur. Uit dit onderzoek blijkt dat toewijzing van sociale huurwoningen op basis van het voorgestelde puntensysteem goed uitlegbaar is. Net als in het huidige systeem is het erg belangrijk om goed uit te leggen hoe de regels werken en inzichtelijk te maken welke kandidaat waarom de woning gekregen heeft. Een belangrijk aandachtspunt is dat woningzoekenden het transparant vinden als de punten voor alle woningen gelijk zijn. In het voorstel wordt onderscheid gemaakt in de punten die meetellen voor woningen die gelabeld zijn voor spoedpunten en woningen die dit label niet hebben. Daarom is in de uitwerking ook aandacht nodig voor een goede uitleg waarom spoedpunten niet op alle woningen meetellen.

Uit het onderzoek blijkt ook dat het tegengaan van ongewenst strategisch gedrag, of fraude met zoekpunten, veel aandacht moet krijgen bij de uitwerking. Concrete voorstellen hiervoor worden uitgewerkt in het beleidsvoorstel.

Uitvoerbaarheid

Een aantal punten uit het voorstel op hoofdlijnen vraagt extra capaciteit in de uitvoering. Het gaat dan bijvoorbeeld om het beoordelen of woningzoekenden in aanmerking komen voor spoedomstandigheden. De spoedomstandigheden worden op een objectieve manier uitgewerkt, om te voorkomen dat individuele beoordeling en toetsing nodig is. Uitgangspunt is dat deze objectieve toetsing bij een centraal punt belegd wordt.

Monitoring nieuwe woonruimteverdeling.

In het voorstel zit een flink aantal nieuwe elementen. De effecten op hoofdlijnen zijn in beeld gebracht via een simulatie. Maar niet alles is volledig te voorzien, zoals het aantal woningzoekenden dat recht heeft op spoedpunten en gedragseffecten van zoekpunten. Daarom is het belangrijk de ontwikkelingen goed te monitoren en te evalueren. Voorgesteld wordt jaarlijks een monitor uit te brengen. Na één jaar wordt de nieuwe werkwijze geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Na drie jaar zijn de volledige effecten zichtbaar en wordt een uitgebreidere evaluatie uitgevoerd. De effecten worden op zowel lokaal als regionaal niveau gemonitord.

Input voor verdere uitwerking voorstel

Het voorstel biedt jongeren en starters meer kans op een sociale huurwoning dan ze met de huidige manier van verdelen, op basis van inschrijfduur, hebben. Ook geeft het woningzoekenden met een dringende huisvestingsvraag meer mogelijkheden om een sociale huurwoning te vinden. Wij zijn benieuwd naar uw reactie op dit voorstel op hoofdlijnen en uw aandachtspunten voor verdere uitwerking. Met uw reactie gaan wij verder in gesprek met de 14 andere wethouders wonen in de regio die dan ook met hun gemeenteraad hebben gesproken en met de 15 betrokken corporaties. Het voorstel op hoofdlijnen wordt aangepast op basis van de reacties die in de 15 gemeenteraden opgehaald zijn.

Vervolg

Na aanpassing van het voorstel wordt het aangeboden aan de 15 colleges van B&W. Dit is voorzien in mei 2020. Aan de colleges van B&W wordt dan verzocht het voorstel vrij te geven voor inspraak. Op basis van de ingekomen reacties wordt een nota van beantwoording opgesteld. Het aangepaste beleidsvoorstel inclusief nota van beantwoording wordt dan in het najaar van 2020 aangeboden ter besluitvorming aan de gemeenteraden in de regio. Als het beleidsvoorstel is vastgesteld wordt een huisvestingsverordening opgesteld, die eveneens ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden aangeboden. Inwerkingtreding van de nieuwe verordening wordt voorzien in de eerste helft van 2021.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster



A.J.M. van Beek
burgemeester



H.J.C. Welage
gemeentesecretaris