

Nummer RV2021-02

datum raadsvergadering	:	4 maart 2021
onderwerp	:	Nieuw beleidsvoorstel woonruimteverdeling
portefeuillehouder	:	B. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	19 januari 2021

Samenvatting

Gemeenten in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland (RAP-regio) hebben samen met de woningcorporaties in de regio een beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling opgesteld. Na een regiobreed participatietraject in 2019, waaruit veel steun bleek voor een nieuwe werkwijze, is het beleidsvoorstel op hoofdlijnen in april 2020 vastgesteld. De gemeenteraden zijn daarna opnieuw geconsulteerd, waarna een beleidsvoorstel is opgesteld, dat voor inspraak is vrijgegeven. Nu ligt het definitieve voorstel voor. 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 inschrijfduur (wachten) ook actief zoeken en de situatie van de woningzoekende een rol spelen bij toewijzing.

Wat is de juridische grondslag?

Artikel 160, eerste lid, onder b, van de Gemeentewet en artikel 2, eerste lid, artikel 4, eerste lid en artikel 6 van de Huisvestingswet.

Wat is de voorgeschiedenis?

Het voorstel is voorbereid in overleg tussen de gemeente Ouder-Amstel, de overige regiogemeenten en de corporaties. Dit is gebeurd via de gremia van het Bestuurlijk Team Woonruimteverdeling (BT) en het Bestuurlijk Overleg RAP-regio (BO-RAP regio).

Het regionale participatieproces bestond uit een regionale enquête, lokale discussieavonden en twee 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.

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 Gemeente Ouder-Amstel zijn er 8 reacties binnen gekomen). De reacties waren input voor een aantal wijzigingen in het voorstel. Zo zijn onder andere de 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 de colleges van de 15 betrokken gemeenten op het beleidsvoorstel en de Nota van beantwoording worden de insprekers geïnformeerd over de resultaten van de inspraak.

Waarom dit raadsvoorstel?

Op dit moment worden sociale huurwoningen van corporaties toegewezen op basis van of inschrijfduur of urgentie. Doel van het beleidsvoorstel is meer ruimte te bieden aan

woningzoekenden met een dringende verhuishwens ten opzichte van huishoudens met vooral een kwalitatieve verhuishwens.

Wat gaan we doen?

Op dit moment worden sociale huurwoningen van corporaties toegewezen op basis van of inschrijfduur of urgentie. Sociale huurwoningen zijn schaars. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning ligt in de hele regio boven de tien jaar. Niet iedereen kan zo lang wachten. 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.

Na invoering van het nieuwe beleid kunnen woningzoekenden op de volgende manier punten opbouwen. Degene met de meeste punten krijgt de woning.

1. Wachtpunten (één punt per jaar).
2. Zoekpunten (voor vier keer in een maand reageren krijg je één punt per maand met een max van 30 punten. Bij niet reageren wordt er één punt afgetrokken).
3. Situatiepunten (één punt per maand, max 12 punten):
 - a. Inwonend met kinderen;
 - b. Relatiebreuk met kinderen;
 - c. Problematisch thuiswonende kinderen (pleegjongeren en jongeren met ambulante ondersteuning).

De wachtpunten en zoekpunten zullen automatisch worden verwerkt in het zoekstelsel WoningNet. De aanvragen voor situatiepunten moeten per geval worden beoordeeld. Dit kan door DUO+ worden uitgevoerd, maar de gemeente kan er ook voor kiezen om dit uit te laten voeren door Het Vierde Huis. Veel gemeenten kiezen daarvoor. Omdat Het Vierde Huis het werk voor meerdere gemeenten uit zal voeren, bouwen ze expertise op. Bovendien wordt het beleid uniform toegepast. Waarschijnlijk zullen het aantal aanvragen voor urgentie wel dalen, waardoor de medewerkers bij DUO+ minder overbelast zijn.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- Sociaal-medisch urgenten worden direct bemiddeld.
- Passendheid, labelen en lokale voorrang blijven bestaan.

Wat is het maatschappelijke effect?

Doel van het beleidsvoorstel is meer ruimte te bieden aan woningzoekenden met een dringende verhuishwens ten opzichte van huishoudens met vooral een kwalitatieve verhuishwens.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Voor de gemeente Ouder-Amstel was het belangrijkste aandachtspunt de zoekpunten. Men was bang dat er in de gemeente Ouder-Amstel niet voldoende woningen vrij zouden komen om deze punten op te kunnen bouwen. Dit is nader onderzocht en lijkt voor de gemeente mee te vallen. Er komen maandelijks voldoende woningen vrij om op te kunnen reageren. Het kan af en toe natuurlijk voorkomen dat iemand wel actief op zoek is naar een woning, maar net niet aan de vier reacties per maand komt. Daarom is het beleidsvoorstel aangepast. Mensen die tussen de 1-3 keer reageren per maand verliezen geen zoekpunten. In het oude voorstel was dit wel zo. Als in een maand niet wordt gereageerd, wordt wel één zoekpunt afgetrokken.

In alle gemeenten moet er eenduidige besluitvorming plaatsvinden over het regionale beleidsvoorstel. Het voorstel is dan ook een compromis. 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, ook de woningzoekende binnen de gemeente Ouder-Amstel, betekent dit dat het mogelijk is om te zoeken en te reageren binnen een ruimer aanbod sociale huurwoningen, waardoor de slaagkansen toenemen. De inwoners van de gemeente Ouder-Amstel, die in een dringende situatie zitten, maken op deze manier meer kans op een woning in de regio. Voor de werking van het regionale systeem is vereist dat alle vijftien colleges en raden instemmen met het voorstel. Als de gemeente Ouder-Amstel niet instemt met dit voorstel, zal de gemeente een eigen systeem moeten optuigen om de sociale woningen te verdelen. De hierbij behorende kosten zullen beduidend hoger zijn dan het invoeren van het voorgestelde beleid.

Gemeenten hebben naast het invoeren van het beleid de optie om startpunten toe te kennen aan jongeren die na afloop van hun jongerencontract dakloos dreigen te worden. Deze punten zijn alleen toepasbaar in de eigen gemeente. Er zijn twee belangrijke redenen om dit op dit moment niet in te voeren:

- Als je de startpunten wel invoert is niet goed te monitoren of het nieuwe beleidsvoorstel zijn werk doet. De zoekpunten moet ook juist dit soort jongeren gaan helpen.
- De jongeren die deze startpunten zouden krijgen hebben al een voordeel gekregen door een vijfjarencontract. Dit contract hebben ze gekregen na een loting. Jongeren die nog thuis wonen krijgen de punten niet, waardoor er een ongelijke situatie ontstaat tussen jongeren die al een mooie kans hebben gekregen en jongeren die nog thuis wonen.

De gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden zullen deze startpunten hoogst waarschijnlijk ook niet invoeren in hun gemeenten.

Wat hebben we hiervoor nodig?

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.

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.

Naar verwachting zal een budget nodig zijn ad € 20.000,- voor de periode 2021 t/m 2024 en vanaf 2025, € 4.200,- structureel. In onderstaande tabel is een kostenoverzicht opgenomen.

Jaar	Wat	kosten
2021	Bouwen systeem/website	€ 3.000
	Communicatiecampagne	

2022	Beoordeling situatiepunten door vierde huis (structureel)	€ 6.400
	Boeggolf opvangen	
2023	Beoordeling situatiepunten door vierde huis (structureel)	€ 6.400
	Boeggolf opvangen	
2024 ev.	Beoordeling situatiepunten door vierde huis (structureel)	€ 4.200

De raad wordt verzocht deze bedragen beschikbaar te stellen voor het begrotingsjaar 2021 en verder om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

In 2019 heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Deze participatie bestond onder andere uit een enquête, die is ingevuld door ruim 23.000 inwoners van de regio. Daarnaast zijn er bijeenkomsten georganiseerd voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren en huurderverenigingen. Gedurende het traject heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden met huurderskoepels en verenigingen en zijn zorginstellingen betrokken. Tot slot heeft in de periode 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 formele inspraak plaatsgevonden. In deze periode is een regio-brede informatiecampagne 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.

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

Wat is het vervolg?

In het regionale beleidsvoorstel zijn de beleidsinhoudelijke afwegingen gemaakt. Na vaststelling van het beleidsvoorstel start de implementatiefase:

- De juridische vertaling wordt in de lokale huisvestingsverordeningen verwerkt. Hiervoor zijn regionale modelbepalingen opgesteld. Deze huisvestingsverordening wordt dit jaar aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.
- Gemeenten bereiden zich voor op de nieuwe werkwijze door middel van opleiding via webinars.
- Gemeenten richten een regionaal digitaal portaal in, waar woningzoekenden situatiepunten kunnen aanvragen en bereiden gemeenten zich voor op de nieuwe werkwijze door middel van opleiding via webinars.
- Ook wordt via de corporaties opdracht gegeven aan WoningNet en Woonmatch om hun systeem aan te passen aan de nieuwe beleidsregels. Doorlooptijd hiervan is ruim een jaar na opdrachtverlening. De nieuwe werkwijze kan als alles volgens planning verloopt per 1 mei 2022 van start gaan.
- Om inwoners van de regio te informeren over de nieuwe volgorde-regels bij toewijzing van sociale huurwoningen wordt eind 2021 gestart met een brede publiekscampagne.

Hoe monitoren en evalueren we?

Een jaar na invoering van het nieuwe beleid zal het systeem geëvalueerd worden.



RAADSVOORSTEL

Ouder-Amstel, 4 maart 2021

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

L.W.F. Örsçek- Moolenaar

J.Langenacker