

INGEKOMEN 14 NOV. 2018

Team Maatschappelijke Ontwikkeling

Gemeenteraad van Beemster

Postbus 7
1462 ZG BEEMSTER*uw brief van**uw kenmerk**ons kenmerk**datum*

1458653

13 november 2018

*onderwerp***Informatie ter ondersteuning van een opiniërende discussie over de dilemma's bij de keuzes voor nieuwe regels voor de woonruimteverdeling**

Geachte raadsleden,

Binnen de regio (voormalige Stadsregio Amsterdam) zijn we in gesprek over de herziening van de huidige gezamenlijke afspraken over woonruimteverdeling. Hiervoor zijn, zoals u bekend, inmiddels de bestuurlijk uitgangspunten vastgesteld. Op 9 oktober jl. vond een regionale technische raadssessie plaats om u te informeren over het huidige systeem van woonruimteverdeling, de knelpunten die daarbij horen en de mogelijke uitwerkingsrichtingen voor een nieuw systeem.

Lastige keuzes

Bij het ontwerpen van een nieuw verdeelsysteem doen zich een aantal lastige keuzes voor. De bestuurders horen daarom ook graag uw mening over deze dilemma's. De raden van alle vijftien betrokken gemeenten krijgen deze zelfde dilemma's met dezelfde toelichting voorgelegd. Op 19 december a.s. komen de bestuurders van de regiogemeenten weer bij elkaar om op basis van de resultaten van de consultatie van de raden te bespreken hoe de uitgangspunten inhoudelijk nader moeten worden uitgewerkt.

Op 23 oktober jl. tijdens de themabijeenkomst heeft u nader kennis kunnen maken met de belangrijkste dilemma's en ze verkend door middel van casuïstiek. Zoals ook op 23 oktober aangekondigd, is het vervolgens de bedoeling om in de commissie van 27 nov. a.s. open met elkaar te discussiëren over de dilemma's. Hierbij geeft het college aan wat door ons (vooralsnog) als meest doorslaggevende afwegingen worden beschouwd.

Hieronder volgen de verschillende dilemma's met de toelichting en – waar van toepassing – resultaten uit de themabijeenkomst. Hierbij willen we wel benadrukken dat we de casussen die we u hebben voorgelegd hebben teruggebracht tot de essentie en u niet alle ins en outs ervan hebben gegeven. Bovendien waren slechts ongenueanceerde antwoorden op de vragen mogelijk; ja of nee.

Per dilemma volgt daarna een korte beschouwing van het college. Tot slot formuleert het college de voor haar belangrijkste te hanteren uitgangspunten bij de verdere discussie.

bijlage(n): Geen

behandeld door:
J.M. Molenaartelefoonnummer
0229 - 452178

Vragen aan u:

1. Wat vindt u van de onderstaande dilemma's?
2. Wat vindt u van de beschouwingen van het college?
3. Wat wilt u de portefeuillehouder meegeven voor het volgende bestuurlijk overleg in de regio?
4. Kunt u de portefeuillehouder in de commissie van 27 november uw ideeën meegeven?

Dilemma 1

Wanneer er meer ruimte wordt geboden voor spoedzoekers, gaat dat ten koste van de slaagkans van gewone woningzoekenden. Welke groepen woningzoekenden zou u voorrang willen geven op een sociale huurwoning?

Toelichting:

Op dit moment worden sociale huurwoningen toegewezen op basis van inschrijfduur of op basis van urgentie. Bij inschrijfduur gaat de woningzoekende die het langste op de woning wacht voor. Toch zijn er veel groepen die dringend een woning nodig hebben, geen urgentie krijgen en ook op basis van hun wachttijd niet in aanmerking komen voor een woning. Voorbeelden hiervan zijn mensen die net uit elkaar zijn, maar geen vervangende woonruimte hebben. Of jongeren die problematisch thuis wonen, maar waarbij de situatie nog niet geëscaleerd is.

Het is belangrijk om zorgvuldig om te gaan met het verlenen van voorrang. Hoe meer groepen voorrang krijgen, hoe beperkter de ruimte voor de 'gewone' woningzoekende. Er zijn immers niet méér woningen te verdelen; voorrang voor de ene groep houdt onherroepelijk in dat anderen langer moeten wachten. Daarbij komt dat de grens tussen spoed en heel graag een woning willen soms vaag is: een woningzoekende die nog thuis woont en er echt aan toe is om een eigen woning te hebben (om bijvoorbeeld een gezin te stichten), zal zichzelf ook als spoedzoeker zien.

Resultaat themabijeenkomst

Om een goed idee te krijgen van de verschillende huishoudens die met spoed een woning zoeken hebben we tijdens de themabijeenkomst van 23 oktober een achttal mogelijke spoedzoekers – gebaseerd op echte casuïstiek – aan u voorgesteld. Daarbij is u gevraagd per huishouden aan te geven of dit een spoedzoeker is die voorrang moet krijgen; ja of nee. U vindt de beschrijving van de verschillende huishoudens in de bijlage. De verdeling over de aanwezige raadsleden was als volgt:

Vindt u dit huishouden een spoedzoeker?		
Situatie	Voorrang	
	ja	nee
1. Moeder uit huis na scheiding	6	10
2. Meneer woont problematisch met vriendin bij moeder	5	12
3. Vrouw met kind; woont nog thuis bij ouders	3	14
4. Jongen moet uitstromen uit AOP (kan niet met anderen samenwonen)	13	4
5. Bijna-dertiger die gezin wil beginnen (woont al jaren anti-kraak)	1	16
6. Vrouw woont ver van werk in de zorg (2 uur)	9	8
7. Vader in vechtscheiding	12	5

Duidelijk is dat de vader in vechtscheiding en de jongen die moet uitstromen uit het AOP (maar slecht met anderen samen kan wonen) wat de aanwezigen op 23 oktober betreft voorbeelden zijn van spoedzoekers die voorrang zouden kunnen krijgen op gewone woningzoekenden.

Verdeeldheid was er over de dame die een baan in Beemster in de zorg heeft, maar op twee uur reizen van haar werk woont en toch ook wel over de moeder die het huis uit moet na een scheiding. De anderen zijn aldus de aanwezigen op 23 oktober geen spoedzoekers die op basis van die betreffende omstandigheden voor zouden moeten gaan op andere woningzoekenden.

Een suggestie vanuit de aanwezigen is om de rangorde tussen verschillende spoedzoekers te bepalen door hen meer of minder spoedpunten toe te kennen.

Beschouwing

Het lijkt erop dat ook bij eventuele voorrang voor de spoedzoeker sprake zou moeten zijn van behoorlijk zwaarwegende sociale problematiek om voor te kunnen gaan op andere woningzoekenden. Een soort 'urgentie-min' of 'urgentie light': het huishouden voldoet niet aan de zeer strenge urgentiecriteria uit de urgentieregeling, maar hangt daar wellicht wel dicht tegenaan. Tegelijkertijd is er toch ook enige steun voor een spoedzoekersstatus voor de verzorgende die zo ver moet reizen naar haar werk.

Het college vindt dat er vanuit de verschillende rollen die de gemeente heeft meerdere redenen zijn om iemand als spoedzoeker te beschouwen. Spoedzoekers moeten in zekere mate voorrang krijgen, maar ook voor de 'gewone' woningzoekende (de kwaliteitszoekers) moet ruimte blijven. Dit zou in Beemster bijvoorbeeld kunnen door jaarlijks een klein aantal woningen te bestemmen voor spoedzoekers, bijvoorbeeld met een tijdelijk contract, zodat ze ook weer beschikbaar komen voor nieuwe spoedzoekers. Bij gebrek aan belangstelling kunnen de woningen weer regulier worden verhuurd. Zo kan ook flexibel worden ingespeeld op de eventuele vraag vanuit spoedzoekers. Er is momenteel geen reden om aan te nemen dat in Beemster de groep spoedzoekers heel groot is.

Dilemma 2

Inschrijfduur doet geen recht aan hoe hard een woningzoekende een woning nodig heeft. Met een ander volgordecriterium zouden spoedzoekers sneller aan een woning kunnen komen. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld zoekduur of toewijzen op basis van omstandigheden. Welke volgordecriteria ziet u als alternatief om meer toe te wijzen aan mensen die hard een woning nodig hebben?

Toelichting:

Sociale huurwoningen zijn heel schaars in deze regio. Bij het toewijzen willen we niet alleen kijken naar hoe lang iemand wacht op de woning, maar meer rekening houden met de feitelijke omstandigheden. Hoe hard heeft iemand de woning nodig? Inschrijfduur geeft aan hoe lang iemand ingeschreven is. Er zijn alternatieve volgordecriteria denkbaar die meer recht doen aan de mate van spoed van de woningzoekende/de omstandigheden van de woningzoekende.

Een van die alternatieven is het toewijzen van woningen op basis van zoekduur. Nadeel bij het huidige volgordecriterium inschrijfduur is dat dit vooral in het voordeel werkt van mensen die al lange tijd wonen. Bij zoekduur is niet de wachttijd bepalend, maar de mate waarin een woningzoekende ook daadwerkelijk op zoek is naar een woning en dus zoekduur opbouwt. Hierdoor neemt de ongelijkheid tussen mensen die al in een woning wonen en starters, die vaker met spoed op zoek zijn, af.

Het tweede genoemde alternatief is toewijzen op basis van omstandigheden. Hierbij kan gedacht worden aan spoedomstandigheden, zoals te hoge woonlasten, te krap wonen of dreigende dakloosheid. Ook kunnen 'normale' omstandigheden meegewogen worden in de volgordebepaling. Normale omstandigheden zijn bijvoorbeeld of je een sociale huurwoning leeg achterlaat na verhuizing (doorstroming), hoe lang je al wacht en hoe vaak je zoekt. Zo houdt ook de gewone woningzoekende kans op een (andere) woning.

Ter overweging voor de groep die wél de tijd heeft om te wachten: inschrijfduur behouden als toewijzingscriterium. Inschrijfduur doet weliswaar geen recht aan hoe hard iemand een woning nodig heeft, maar er zijn ook woningzoekenden die niet hard een woning nodig hebben, maar wel graag een nieuwe woning zouden willen. Zij willen een start maken op de woningmarkt, of een woning die beter past bij hun huishouden, maar hebben de tijd om te wachten. Voor deze groep kan overwogen worden om eveneens toe te wijzen op basis van omstandigheden, maar ook toewijzen op basis van inschrijfduur lijkt voor deze groep een optie. Wachten op je beurt wordt door veel woningzoekenden nog steeds als rechtvaardig gezien.

Resultaat themabijeenkomst

Tijdens de themabijeenkomst stond vooral de spoedzoeker centraal. Hoe komt hij of zij sneller aan een woning?

Hoe kunnen spoedzoekers sneller aan een woning komen?	
Zoekduur	0
Omstandigheden (spoed- of andere omstandigheden)	5
Inschrijfduur	0
Een combinatie van deze drie	12

Volgordebepaling op basis een combinatie van zoekduur, specifieke omstandigheden en inschrijfduur had duidelijk de voorkeur bij de aanwezigen. Een minderheid vond dat de volgorde exclusief bepaald moet worden op basis van de specifieke omstandigheden van de spoedzoeker.

Beschouwing

Iemands omstandigheden als basis nemen voor de volgordebepaling tussen woningzoekenden is een goede manier om meer woningen toe te wijzen aan huishoudens die de woning het hardste nodig hebben. Alleen inschrijf- of zoekduur hanteren als criterium voldoen niet.

Volgorde naar omstandigheden kun je koppelen aan de woningzoekende, via een objectieve beoordeling van zijn of haar omstandigheden op basis van een aantal criteria met verschillende gewichten. Een andere manier is koppelen aan de woningen, door bepaalde woningen speciaal te bestemmen voor mensen die spoed hebben of dat juist niet hebben. Voor beide types aanbod kun je vervolgens weer verschillende volgordecriteria bedenken, waarbij inschrijf- en zoekduur eventueel een rol kunnen spelen.

Het college is geen voorstander van zoekduur als voorrangscriterium. Ze streeft naar een combinatie van persoonlijke omstandigheden, inschrijfduur en mogelijk andere criteria.

Dilemma 3

Een mogelijkheid om spoedzoekers sneller aan een huis te helpen is door het inzetten van tijdelijke of onzelfstandige woningen voor deze groep. Maar: de mensen om wie het gaat worden dan wel slechts tijdelijk geholpen. Hoe kijkt u aan tegen dit spanningsveld?

Toelichting:

Voor echte spoedgevallen en noodsituaties is er een urgentieregeling. Toch willen we ook andere groepen meer kans geven op een sociale huurwoning. Dit betekent dat de ruimte voor de gewone woningzoekende steeds kleiner wordt. We willen ook voor hen kansen bieden op een sociale huurwoning. Daarom ligt het voor de hand om streng te zijn met wanneer iemand 'spoed' heeft. Spoed zou je dan ook kunnen vertalen in de bereidheid om alles te accepteren, zo lang je maar een dak boven je hoofd hebt. Vandaar dat de mogelijkheden worden onderzocht om minder aantrekkelijk aanbod voor de spoedzoekers te reserveren. Een nuancering is hier overigens wel op zijn plaats. Niet voor alle woningzoekenden is een tijdelijke of onzelfstandige woning geschikt. Voor spoedzoekers voor wie dat soort woningen niet geschikt is moet naar alternatief aanbod gezocht worden.

Resultaat themabijeenkomst

Voor dezelfde (spoed)huishoudens als bij dilemma 1 is tijdens de themabijeenkomst gevraagd wie van hen geholpen zou zijn met een tijdelijk contract.

Men vond een tijdelijk contract geschikt voor de moeder die na scheiding het huis moet verlaten, maar ook voor de vader in vechtscheiding. Verdeeld was men over bijna alle andere huishoudens met grote haast om een (eigen) dak boven het hoofd te krijgen: is een tijdelijk contract in hun situatie nu wel of geen oplossing?

Wie is geholpen met een tijdelijk contract?			
		ja	nee
1.	Moeder uit huis na scheiding:	14	3
2.	Meneer woont problematisch met vriendin bij moeder	10	7
3.	Vrouw met kind; woont nog thuis bij ouders	9	8
4.	Jongen moet uitstromen uit AOP (kan niet met anderen samenwonen)	9	8
5.	Bijna-dertiger die gezin wil beginnen (woont al jaren anti-kraak)	6	11
6.	Vrouw woont ver van werk in de zorg (2 uur)	7	10
7.	Vader in vechtscheiding	16	1

Beschouwing

Tijdelijke contracten hebben voor- en nadelen en zijn zeker niet voor iedereen geschikt. Een tijdelijk contract (al dan niet in een tijdelijke woning) kan sommige huishoudens die met spoed een woning zoeken helpen om op adem en tot rust te komen, zaken te regelen en intussen te zoeken naar een meer permanente oplossing. Eventueel kunnen zij daarbij hulp krijgen. Maar – meestal na twee jaar – moeten zij die woning weer verlaten. Dat zorgt er enerzijds voor dat er altijd een aanbod is aan tijdelijke woningen voor nieuwe spoedzoekers, maar niet alle spoedzoekers zullen een ander onderdak hebben gevonden tegen de tijd dat de tweejaarstermijn inzicht komt. Voor kwetsbare huishoudens, die weinig zelfredzaam zijn en voor wie rust en regelmaat heel belangrijk zijn is een tijdelijk contract per definitie niet geschikt.

Het college vindt tijdelijke contracten en onzelfstandige woningen in principe acceptabel voor spoedzoekers.

Dilemma 4

Een aanbodmodel betekent dat woningzoekenden keuzevrijheid hebben. Hoe belangrijk vindt u dit voor de verschillende woningzoekenden? Mogen huishoudens ook selectief zijn als zij voorrang krijgen op een woning?

Toelichting

In het huidige model mogen woningzoekenden (behalve de urgenten) zelf kiezen op welke woning zij reageren en zij mogen deze woning ook weigeren als ze deze toegewezen krijgen. Veel huishoudens hebben daar ook enige haast bij, terwijl de wachttijden lang zijn. De bereidheid om elke woning accepteren is een indicatie van de mate van spoed die iemand heeft. Hierbij kan de vraag gesteld worden of iemand een woning mag weigeren als iemand met spoed met voorrang een woning aangeboden krijgt (waar hij of zij zelf op heeft gereageerd).

Bij gewone woningzoekenden wordt ervan uitgegaan dat iemand op zoek is naar meer kwaliteit en alleen wil verhuizen als de aangeboden woning ook daadwerkelijk beter is. Daarbij hoort dat iemand meerdere keren een woning moet kunnen weigeren, zeker als hij of zij lang gewacht heeft. Of is dat in de huidige schaarste niet acceptabel?

Los van het aantal weigeringen zijn er veel woningzoekenden die niet komen opdagen bij een bezichtiging nadat zij eenmaal op een woning hebben gereageerd in Woonmatch of WoningNet. Hierdoor wordt de omloopsnelheid van zo'n woning soms lager. Bovendien is dan niet inzichtelijk hoe groot de vraag naar een bepaalde woning nu echt is. Een sanctie voor woningzoekenden die zonder geldige reden niet komen opdagen bij een bezichtiging is ook een optie.

Tijdens de themabijeenkomst is niet direct aandacht besteed aan de mate van keuzevrijheid.

Beschouwing

Als een urgent of voorrangskandidaat niet akkoord gaat met de woning die op basis van hun specifieke omstandigheden voor hen wordt gereserveerd uit een zeer beperkt aanbod mogen zij die volgens de huidige regels niet weigeren.

Wanneer de spoedzoeker straks zelf heeft gereageerd op een woning waarop hij of zij voorrang krijgt, zou eenmaal weigeren wellicht mogelijk moeten zijn. Je kunt je een keer erg vergissen.

De kwaliteitszoeker zou wel enige keren moeten kunnen weigeren; ook in een schaarse markt. Voor hen moet ruimte blijven om te kijken en te vergelijken om een afgewogen, passende (volgende) stap te zetten. Wel zou aan het aantal weigeringen een limiet kunnen worden gesteld. Niet komen opdagen bij een bezichtiging is iets anders. Daaraan zou behalve een limiet ook een sanctie kunnen worden verbonden, bijvoorbeeld een poosje niet kunnen reageren.

Het college vindt keuzevrijheid voor kwaliteitszoekers een belangrijk gegeven; weigeren moet mogen, zonder limiet. Aan zonder melding niet komen opdagen om een woning te bezichtigen kan wel een limiet/sanctie worden verbonden. Spoedzoekers zouden een aanbod in principe niet mogen weigeren.

Dilemma 5

Het is mogelijk om ook na het moment van verhuizing te blijven sturen op of een woning nog wel past bij de bewoner. Zo valt er te denken aan maatregelen zoals flexibelere huurprijzen of flexibeler huurcontracten voor alle sociale huurders. Tegelijkertijd kan dat wel betekenen dat bewoners zekerheden moeten inleveren. Ook kan de samenhang in een buurt afnemen bij te veel doorstroming (tijdelijke

bewoning). Hoe kijkt u aan tegen dit dilemma; waar zou het zwaartepunt moeten liggen?

Toelichting

Er is een mismatch tussen de vraag en de beschikbaar komende sociale huurwoningen. Er komen weinig jongerenwoningen beschikbaar, terwijl een relatief groot deel van de actieve woningzoekenden bestaat uit jongeren. Uit onderzoek blijkt eveneens dat er in de voorraad ook regelmatig scheef gewoond wordt naar omvang van het huishouden. Grote gezinnen wonen in kleine woningen en kleine huishoudens juist in grotere woningen. Meer passende bewoning zorgt voor een doelmatiger gebruik van de voorraad sociale huurwoningen. Er zijn veel mogelijkheden om huishoudens te stimuleren te verhuizen uit woningen die niet meer passen. Op dit moment worden al verhuisregelingen toegepast, zoals van groot naar beter. Dit gaat om vrijwillige doorstroming, tot dusver is vooral daar op ingezet. Zo wordt de woonzekerheid van mensen niet aangetast. Nadeel is dat het maar mondjesmaat werkt.

Ook zijn er andere mogelijkheden, zoals huurverhoging als je te groot woont of het werken met tijdelijk contracten. Huishoudens moeten in dat laatste geval verplicht verhuizen na een bepaalde periode of als zij niet passend meer wonen.

Huurverhoging heeft als nadeel dat dit meer ongelijkheid creëert. Alleen huishoudens die het zich qua inkomen kunnen veroorloven kunnen waarschijnlijk blijven wonen, anderen niet. Tijdelijke contracten hebben als nadeel dat mensen in hun woonzekerheid aangetast worden.

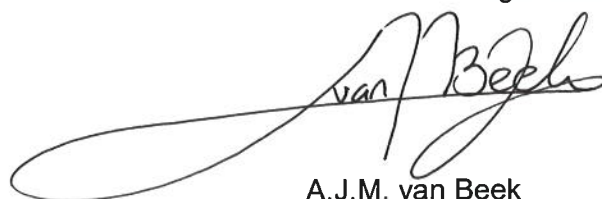
Beschouwing

Tijdelijke contracten zijn in een aantal vormen voor een beperkt aantal groepen inmiddels mogelijk. Zo werken corporaties al met tijdelijke contracten voor jongeren, waarbij hun inschrijfduur doorloopt, zodat zij na afloop van de maximaal vijf jaar gemakkelijker doorstromen naar een permanente woning. Hun woningen komen zo gegarandeerd ook weer vrij voor een nieuwe jongere. Corporaties kunnen de huur voor scheefwoners al optrekken, hoewel ze daarbij wel zijn gebonden aan inkomensafhankelijke maximumpercentages.

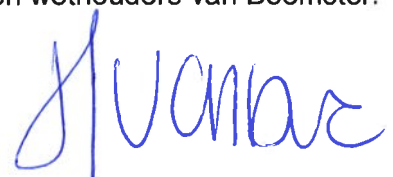
Maar: tijdelijke contracten op basis van passendheid van het huis bij je gezinssamenstelling of een huurverhoging als je te groot woont om je min of meer gedwongen door te laten stromen zijn van een andere orde. (Woon)zekerheid is sowieso een belangrijke behoefte van de mens, maar hierbij spelen ook andere overwegingen een rol, zoals het belang van behoud van sociale structuren, sociale veiligheid en sociale netwerken in een buurt, waar men elkaar kent en elkaar helpt. Eerst zouden we alles moeten doen om vrijwillige doorstroming, woningruil en het samen bewonen van te grote woningen te bevorderen.

Het college is geen voorstander van tijdelijke contracten voor 'gewone' woningzoekenden (niet zijnde jongeren of spoedzoekers). Doorstroming moet blijven plaatsvinden op basis van verleiding.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.



A.J.M. van Beek
burgemeester



H.C.P. van Duivenvoorde
gemeentesecretaris