



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1540745

Datum voorstel: 9 februari 2021 Portefeuillehouder: D. Butter

Commissie: 30 maart 2021 Gemeenteraad: 30 maart 2021

Onderwerp:

Beleidsplan voor een nieuwe woonruimteverdeling *Een sociale huurwoning zoeken verandert*

Samenvatting:

Sinds 2018 werken gemeenten en corporaties in de regio's Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam (RAP-regio) samen aan een voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling. Aanleiding is dat de huidige werkwijze, waarbij sociale huurwoningen op basis van inschrijfduur, urgentie en loten worden toegewezen, niet past bij de huidige grote schaarste aan deze woningen in de regio. Doel van het voorliggend beleidsplan 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 een voorstel voor het beleidsplan ter inspraak. In totaal zijn 951 reacties op dat voorstel gekomen, waarvan 5 uit Beemster. Deze reacties waren input voor een aantal wijzigingen in het plan. De wethouders wonen en corporaties hebben ermee ingestemd dit beleidsplan ter vaststelling aan te bieden aan de colleges van B&W en gemeenteraden van de 15 betrokken gemeenten.

In alle gemeenten moet eenduidige besluitvorming plaatsvinden over het regionale beleidsplan. Voor de werking van het regionale systeem is vereist dat alle vijftien colleges en raden instemmen met het plan.

Het voorliggende plan is het resultaat van een compromis; tussen gemeenten en corporaties en tussen 15 gemeenten en 15 corporaties onderling. Niet alle individuele wensen van gemeenten en corporaties konden derhalve in dit plan worden gehonoreerd.

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



Registratienummer: 1540745

Onderwerp: Beleidsplan voor een nieuwe woonruimteverdeling Een sociale huurwoning zoeken verandert

Middenbeemster, 9 februari 2021

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

Op dit moment worden sociale huurwoningen van corporaties toegewezen op basis van óf inschrijfduur óf 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 er de wens om de positie van starters te bevorderen.

Oplossingsrichtingen:

Na een regiobreed participatietraject in 2019, waaruit veel steun bleek voor een nieuwe werkwijze, is een beleidsplan op hoofdlijnen in april 2020 vastgesteld. De gemeenteraden zijn daarna opnieuw geconsulteerd, waarna een beleidsplan is opgesteld dat vervolgens voor inspraak is vrijgegeven. Op basis van de inspraakresultaten is het beleidsplan wederom op punten aangepast

Doel van het beleidsplan 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 er op vooruitgaan.

Hoofdlijnen nieuwe beleidsplan

Het beleidsplan voor een nieuwe woonruimteverdeling Een sociale huurwoning zoeken verandert is het resultaat van een compromis; tussen gemeenten en corporaties en tussen 15 gemeenten en 15 corporaties onderling. Niet alle individuele wensen van gemeenten en corporaties konden derhalve in dit plan worden gehonoreerd.

Het voorliggende plan heeft de volgende hoofdlijnen:

- a. De volgordebepaling voor woningzoekenden verandert. Inschrijfduur wordt vervangen door toewijzing op basis van wachten, zoeken en situatie. Voor urgenten verandert er niets. Voor overige woningzoekenden wordt een puntensysteem 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 waarin punten 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



Registratienummer: 1540745

Onderwerp: Beleidsplan voor een nieuwe woonruimteverdeling Een sociale huurwoning zoeken verandert

- 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 Woonmatch) 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 voor een bezichtiging 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 zoek- 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 tijdelijke (vijfjaars)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. Alle urgenten in de regio worden direct bemiddeld, met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten. Zij kunnen zelf zoeken.
 - h. Uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid zijn belangrijke randvoorwaarden, net als de beschikbaarheid van goede informatie op Woonmatch en WoningNet (kwaliteit advertenties).

Participatie

In 2019 heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Deze bestond onder andere uit een enquête die is ingevuld door ruim 23.000 inwoners van de regio, waarvan 208 uit Beemster. De resultaten van deze enquête zijn weergegeven op regionaal, maar ook op lokaal niveau. Daarnaast zijn er lokale bijeenkomsten georganiseerd voor alle inwoners, maar ook 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.

Resultaten inspraak

In de periode van 2 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 heeft het plan ter inspraak gelegen. In totaal zijn er in de regio 951 inspraakreacties gekomen, waarvan vijf uit Beemster. Op basis van de inspraakreacties zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd voor verbetering van het plan zoals hierboven op hoofdlijnen beschreven. Belangrijkste wijzigingen zijn:

- De op- en afbouw van zoekpunten. Zoekpunten worden minder snel afgebouwd
- De sancties op weigeren van een woning zijn versoepeld



Registratienummer: 1540745

Onderwerp: Beleidsplan voor een nieuwe woonruimteverdeling Een sociale huurwoning zoeken verandert

- 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 plan is een aandachtspunt. Om woningzoekenden te informeren wordt een brede informatiecampagne opgestart

Na instemming van alle colleges van B&W met het beleidsplan en de nota van beantwoording (zie de bijlage bij dit plan) zijn de insprekers geïnformeerd over de resultaten van de inspraak.

Vervolg

In het regionale beleidsplan zijn de beleidsinhoudelijke afwegingen gemaakt. Na vaststelling van het beleidsplan volgt de juridische vertaling in de lokale huisvestingsverordeningen. Hiervoor zijn regionale modelbepalingen opgesteld. Deze huisvestingsverordening wordt vervolgens ook aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden, naar verwachting in juni 2021.

Na vaststelling van het beleidsplan in de gemeenteraden start ook de implementatiefase:

- Gemeenten richten een regionaal digitaal portaal in waar woningzoekenden situatiepunten kunnen aanvragen en bereiden zich voor op de nieuwe werkwijze door middel van opleiding via webinars
- Corporaties geven opdracht aan Woonmatch en WoningNet 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 start eind 2021 een brede publiekscampagne.

Meetbare doelstellingen:

Huishoudens die wél dringend een woning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor een urgentie en onvoldoende inschrijfduur hebben opgebouwd, komen met de nieuwe verdeelregels eerder in aanmerking voor een woning dan met de huidige verdeelregels.

Financiële consequenties/risico's:

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



Registratienummer: 1540745

Onderwerp: Beleidsplan voor een nieuwe woonruimteverdeling Een sociale huurwoning zoeken verandert

In het bestuurlijk overleg 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 Woonmatch en WoningNet betalen. Gemeenten zullen de kosten voor de beoordeling van situatiepunten dragen en de kosten voor afhandeling van bezwaar en beroep. Gemeenten en corporaties delen de kosten voor de communicatiecampagne.

In onderstaande tabel vindt u een kostenoverzicht. Zoals gezegd betalen de corporaties de kosten voor implementatie via Woonmatch en WoningNet en de gemeenten 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. Voor Beemster betekent dat de volgende kosten:

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Portal situatiepunten | 1.083 | | | |
| Communicatiecampagne | 580 | | | |
| Toetsing | | 2.620 | 2.620 | 2.620 |
| Extra toetsing boeggolf | | 1.532 | 1.521 | |
| FTE bezwaar en beroep | | 1.636 | 1.684 | 867 |
| Totaal Beemster | 1.663 | 5.788 | 5.825 | 3.487 |



Registratienummer: 1540745

Onderwerp: Beleidsplan voor een nieuwe woonruimteverdeling Een sociale huurwoning zoeken verandert

Voor deze kosten is geen ruimte in de begroting beschikbaar. Het ongedekte bedrag wordt als onvermijdelijke uitgave meegenomen in de Kadernota 2022.

Communicatie:

Na het vrijgeven van het beleidsplan voor inspraak is een regiobrede informatiecampagne gestart met onder meer een nieuwe website, animatie, folders en posters. Er was extra aandacht voor minder (digi)taalvaardige groepen door ook papieren informatiemateriaal ter beschikking te stellen en advertenties te plaatsen. Vanwege de coronacrisis 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 belangstellenden ook vragen stellen.

Na vaststelling van het beleidsplan wordt een uitgebreide informatiecampagne voorbereid.

Relatie met fusie:

De nieuwe regels voor de woonruimteverdeling gelden straks zowel voor Beemster als voor Purmerend en zullen verwerkt worden in de lokale huisvestingsverordeningen die naar verwachting in juni 2021 ter besluitvorming aan de raden worden voorgelegd. Hierin wordt voor wat betreft de formulering al zoveel mogelijk rekening gehouden met de fusie per 1 januari 2022 – en daarmee met de geharmoniseerde verordening voor de nieuwe gemeente.

Monitoring/evaluatie:

In het plan is hiervoor het volgende openomen:

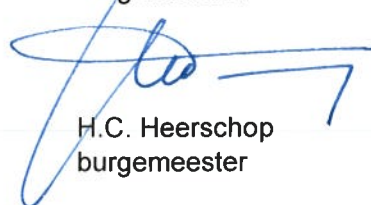
- o Jaarlijks een rapportage over de resultaten en effecten van de nieuwe verdeling
- o Periodiek – in 1e instantie halfjaarlijks – bestuurlijk overleg gemeenten – corporaties om resultaten en effecten te bespreken
- o Uitgebreide effectenrapportage en evaluatie na 3,5 jaar – in 2025

Uiteraard wordt, indien nodig, tussentijds bijgestuurd.

Voorstel:

Overeenkomstig bijgaand voorstel overgaan tot vaststelling van het beleidsplan voor een nieuwe woonruimteverdeling '*Een sociale huurwoning zoeken verandert*'

burgemeester en wethouders van Beemster,



H.C. Heerschop
burgemeester



H.J.C. Welage
gemeentesecretaris

Bijlage(n):

- Beleidsplan voor een nieuwe woonruimteverdeling '*Een sociale huurwoning zoeken verandert*'
- Nota van Beantwoording



Registratienummer: 1540745

Onderwerp: Beleidsplan voor een nieuwe woonruimteverdeling Een sociale huurwoning zoeken verandert

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 februari 2021,

BESLUIT:

1. Het beleidsplan voor een nieuwe woonruimteverdeling '*Een sociale huurwoning zoeken verandert*' vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 30 maart 2021

H.C. Heerschop
voorzitter

M. Timmerman
griffier

