

Aan: Gemeenteraadsleden van de samenwerkende gemeenten in het SvWrR
d.t.v. Griffie

Betreft: Informatiepakket n.a.v. regionale bijeenkomsten verordening WRB 2025

28 februari 2025

Geachte Raadsleden,

Binnenkort komt het raadsvoorstel voor de woonruimtebemiddeling in uw raad aan de orde. Ter voorbereiding op de bespreking in de gemeenteraden organiseerden we vanuit het Samenwerkingverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) voor alle geïnteresseerde raadsleden een aantal regionale bijeenkomsten over de verordening woonruimtebemiddeling 2025, zowel bij de Maasdelta groep als online via Teams. Ik kijk positief terug op deze avonden en wil graag iedereen bedanken die hieraan heeft deelgenomen. Daarnaast hebben we de mogelijkheid geboden ook nog schriftelijke vragen te stellen.

Gedurende het gehele traject is door medewerkers van alle gemeenten, de corporaties, urgentieverleners, het SvWrR samen met RIGO in goede harmonie samengewerkt om te komen tot een nieuwe verordening woonruimtebemiddeling. Ik wil ze voor hun inzet bedanken.

Graag bied ik u hierbij, zoals toegezegd, de diverse documenten aan naar aanleiding van deze bijeenkomsten. De bijgevoegde stukken betreffen:

- a. De op de regionale bijeenkomsten getoonde PowerPoint presentatie
- b. Een gecombineerd verslag van de regionale bijeenkomsten (deel 1), met als afzonderlijk document de gestelde vragen tijdens deze bijeenkomsten alsmede de antwoorden op deze vragen (deel 2).
- c. De door u gestelde schriftelijke vragen, incl. antwoorden.

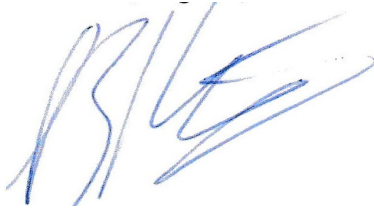
Op verzoek is een opname gemaakt van de bijeenkomst van 30 januari. Hierdoor is het voor u mogelijk om, in het geval u niet in de gelegenheid was een van de bijeenkomsten bij te wonen, de gegeven nadere toelichting terug te luisteren. Een koppeling naar de opname van de digitale bijeenkomst van 30 januari 2025 is beschikbaar bij uw griffie.

We maken van de gelegenheid gebruikt om u nogmaals te informeren dat in verordening WRB 2025 ook lokale keuzemogelijkheden zitten. Het gaat dan bijvoorbeeld om het verordenen van betaalbare koopwoningen of het particuliere sociale huursegment. Het al dan niet toepassen van deze mogelijkheden heeft aanzienlijke financiële en organisatorische gevolgen voor de gemeenten. Het is aan elk college om hiervoor een voorstel voor te bereiden richting de eigen gemeenteraad. Deze

voorstellen zijn of worden op dit moment voorbereid. Uw raad beslist hier uiteindelijk over.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en dat we met deze extra informatie de inhoudelijke bespreking van de verordening in uw gemeenteraden zo hebben bevorderd.

Met vriendelijke groet,



Weth. S. Kuiper
Bestuurlijk trekker SvWrR
Wethouder Wonen gemeente Maassluis



Aan: Gemeenteraden SvWrR

Betreft: Verslaglegging regionale bijeenkomsten WRB januari 2025, deel 1.

Vooraf:

Onderstaand treft u een verslag van de regionale bijeenkomsten. Het verslag bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft de toelichting die is gehouden bij de presentatie en het tweede deel betreft de vragen en antwoorden die tijdens de bijeenkomsten zijn gesteld. We hebben de toelichting van RIGO en het SvWrR, die op beide gehouden bijeenkomsten is gegeven aan de hand van de daar getoonde presentatie, eenmaal opgenomen in dit verslag. Voor de overzichtelijkheid is het overzicht van de tijdens en na de presentaties gestelde vragen en antwoorden separaat opgenomen (deel 2).

Vermeld dient te worden, dat in de presentatie tijdens de digitale bijeenkomst van 30 januari de opgenomen tabellen waren aangepast voor de voorlopige cijfers voor 2024. In de eerdere presentatie waren de cijfers over 2023 gepresenteerd. De tabellen in de bij de u toegezonden presentatie is de (voorlopige) situatie over 2024 weergegeven.

Verslag:

Weth. Kuiper opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Hij stelt voor tijdens deze bijeenkomst de volgende volgorde aan te houden: allereerst een kennismakingsronde, dan zal hij inzicht geven in het proces, vervolgens een nadere toelichting op de tekst van de concept Verordening door Dhr. Schepers van RIGO, daarna zal hij een toelichting geven op de actuele ontwikkelingen en tot slot de afronding weer door dhr. Schepers. Uiteraard mag er worden geïnterrupteerd, met name als het technische vragen betreft, en is er aan het eind ook nog ruimte voor het stellen van overige vragen.

Allereerst geeft weth. Kuiper een toelichting op het proces:

Door de gezamenlijke regionale wethouders is besloten om, als vervolg op de bijeenkomsten in mei en juni 2024, nog een ronde door de regio te maken, omdat de tekst van de concept verordening nu vrijwel definitief is en het ingewikkelde materie is. De raadsleden wordt zo de mogelijkheid geboden om nog verduidelijkende vragen te kunnen stellen.

De verordening zoals nu voorligt is het gevolg van het feit dat een verordening om de vier jaar moet worden herzien. Dit is wettelijk zo geregeld. We hebben de oude verordening nog wel met een jaartje verlengd, omdat er meer tijd nodig was om diverse zaken goed uit te zoeken en uit te discussiëren. De vaststelling van de nieuwe verordening in de gemeenteraden is beoogd vóór 1 juli 2025 zodat de verordeningen op 1 juli 2025 inwerking kunnen treden. De colleges van B&W zullen hiervoor een voorstel voorbereiden. De verordening geeft de mogelijkheid om als gemeente nog een aantal keuzes te maken. Het is uiteindelijk aan de Raad om, op voorstel van het college van B&W, haar eigen afwegingen te maken bij deze keuzes.

Het maken van bepaalde keuzes, zoals bijvoorbeeld het verordenen van een betaalbare koopwoningen, heeft wel financiële en organisatorische consequenties. De volkshuisvestelijke meerwaarde en kosten moeten lokaal worden afgewogen.

Vervolgens start het gemeentelijke proces dat moet leiden tot een raadsbesluit. Het college maakt hiervoor een voorstel. De verordening geeft de mogelijkheid om als gemeente nog een aantal keuzes

te maken. Het is uiteindelijk aan de Raad om, op voorstel van het college van B&W, haar eigen afwegingen te maken bij deze keuzes.

Weth. Kuiper geeft vervolgens aan dat de verordening gaat over de verdeling van de schaarse woningen. We proberen dat met de verordening zo rechtvaardig mogelijk te doen. Er zijn immers veel woningzoekenden, de woningnood is enorm. Nadrukkelijk gaat het vandaag niet over het toevoegen van woningen. Daarover zijn afspraken gemaakt in het Regioakkoord, de Regionale Woondeal en daaraan wordt gewerkt met bestemmings- dan wel omgevingsplannen. Woonruimtebemiddeling lost de schaarste niet op.

Bij de verdeling van deze schaarste zijn verschillende 'waarden' die op elkaar ingrijpen en elkaar beïnvloeden. Het gaat dan over keuzevrijheid, transparantie, doorstroming en rechtvaardigheid. Mag bijvoorbeeld iedereen zelf kiezen waar die wil wonen of vinden we het ook rechtvaardig dat grotere woningen bij grotere huishoudens terecht komen? Het is zoeken naar balans in deze waarden. Tegelijkertijd moeten we beseffen dat we niet iedereen aan een woning kunnen helpen. Ook het afgelopen jaar waren er weer 95.000 actief woningzoekenden die niet zijn geslaagd in de zoektocht naar een nieuwe woning.

Door het grote aantal woningzoekenden wordt de druk op lokaal niveau gevoeld. Er is veel maatschappelijk leed. Een huis is immers meer dan een dak boven je hoofd dat je beschermt tegen de weersinvloeden: het is je thuisbasis.

Weth. Kuiper geeft vervolgens het woord aan dhr. Wouter Schepers van RIGO voor een toelichting op de Verordeningstekst.

Dhr. Schepers begint zijn toelichting met het aangeven waarom we regionaal een gelijkkluidende tekst willen. Hij geeft aan dat regionaal samenwerken feitelijk de norm is: door wetgeving worden we verplicht tot samenwerking, maar het heeft ook praktische voordelen, namelijk dat we de woningzoekenden in onze regio op een gelijke wijze behandelen. Immers de woningzoekende kijkt ook om zich heen, naar andere gemeenten. De woningmarkt houdt niet op bij gemeentegrenzen maar is regionaal.

Ook helpt de regionale samenwerking de corporaties bij een efficiënte uitvoering van het systeem waarbij ze rekening houden met alle regels. Daarnaast zit regionale samenwerking ook steeds meer verankerd in landelijke wet- en regelgeving, waarbij het voor de hand ligt dat dit in de nabije toekomst nog verder zal toenemen. Daarbij wordt gewezen op de aanstaande Wet versterken regie volkshuisvesting waaruit ook een aantal regionale verplichtingen tot afspraken voortvloeien.

Hoe zijn we begonnen met deze nieuwe verordening? Eind 2023 is de lopende Huisvestingsverordening geëvalueerd. Er bleek dat veel goed ging, maar dat er ook verbeterpunten naar voren kwamen. Bovendien moest ook rekening gehouden worden met nieuwe (wettelijke) ontwikkelingen. Dat alles is begin 2024 besproken. Op basis van de evaluatie zijn bijeenkomsten georganiseerd om de doelen en waarden te bespreken om zo te komen tot een goed gebalanceerd voorstel voor de woonruimteverdeling in de regio te komen. In mei/juni 2024 zijn er ook raadsavonden geweest waarin is opgehaald wat gemeenteraden belangrijk vinden. Dat alles is verwerkt in de verordeningstekst die iedereen ook is toegezonden.

Dhr. Schepers geeft aan wat de input was die in 2024 o.a. is opgehaald en wat er mee is gedaan:

- Er was meer behoefte aan de mogelijkheid van lokale inkleuring; een meer open verordening met lokale keuzemogelijkheden, waarbij niet alles is dichtgeregeld.
De verordening is niet 'dichtgetimmerd' en geeft mogelijkheden voor lokale invulling
- Er is door het houden van schaarste-onderzoeken per gemeente inzicht verkregen in de schaarste.
Dit inzicht is inderdaad verkregen.
- Transparantie in de wijze waarop de toewijzing plaatsvindt.
We willen uiteraard open zijn over hoe de toewijzing verloopt. Met behulp van rapportages willen we vervolgens transparant zijn in de toewijzingsresultaten. Maaskoepel kijkt nog naar mogelijke verbeteringen in deze rapportages.
- Kunnen we sturen op leefbaarheid?
Met de verordening kan je niet sturen op het thema Leefbaarheid. Dat is wettelijk niet toegestaan. Sturen op leefbaarheid kan enkel in gebieden waar de 'Rotterdamwet' van toepassing is. Daarnaast kunnen corporaties binnen de ruimte die de verordening geeft wel enigszins sturen op leefbaarheid. Het is goed als gemeenten bij de gesprekken over de prestatieafspraken hierover met de corporaties spreken.

Vervolgens schetst dh. Schepers de nieuwe ontwikkeling: In de nieuwe verordeningstekst zijn de aandachtsgroepen, die in het concept van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting worden benoemd, al opgenomen. Ook zijn statushouders opgenomen, er ligt voor elke gemeente nog steeds een taakstelling. De wetgeving is in die zin ook nog niet veranderd en de voorrang hoeft niet te worden toegepast als het op een andere manier geregeld kan worden. De verordeningstekst is dus op dit punt redelijk toekomstproof.

Alvorens nader op enkele punten uit de verordening in te gaan, geeft dh. Schepers het woord weer terug aan weth. Kuiper om de situatie rond Ridderkerk nader toe te lichten.
Weth. Kuiper geeft aan dat in Ridderkerk in het coalitieakkoord is afgesproken om een eigen woonruimteverdeelsysteem te onderzoeken. De gemeente beoogt hiermee om de slaagkansen van inwoners uit de eigen gemeente te vergroten. De gemeente Barendrecht heeft eerder ook een onderzoek gedaan, maar die kwamen tot de conclusie dat het niet helpt en erg kostbaar is. In Ridderkerk willen ze hier wel mee verder. De eerste indicatie werd geraamd op 350.000 à 400.000 euro aan structurele kosten. De gemeente Ridderkerk is ongeacht het systeem aan dezelfde regels gebonden. Zij mogen woningzoekenden niet uitsluiten van het systeem en zij hebben dezelfde wettelijke ruimte om woningen met voorrang aan eigen inwoners toe te wijzen. Ze hopen dat door een eigen systeem er een administratieve drempel ontstaat die ervoor zorgt dat de vijver van mensen die ingeschreven staat in het eigen systeem kleiner wordt. Voor woningzoekende uit de regiogemeenten en woningzoekenden uit Ridderkerk betekent dit extra administratie en extra kosten, want men moet zich in meerdere systemen gaan inschrijven als ze de keuzevrijheid in de gehele regio wil behouden. Ook de gemeente en de corporaties worden geconfronteerd met extra kosten als gevolg van een eigen systeem. De andere elf gemeenten uit de regio betreuren deze stap. Doordat de gemeenten onderling en ook de corporaties samenwerken zijn we efficiënt in de verdeling van woonruimte en komen we tegemoet aan woonwensen. We maken in onze regio ook mogelijk dat de maximale ruimte uit de wet om lokaal voorrang te geven kan worden benut. Ook de provincie en het rijk zijn er niet gelukkig mee, want zij willen juist dat wij als regio's goed samenwerken. Er lijken ook artikelen in de wet te staan die ertoe kunnen leiden dat de gemeenten in de regio moeten blijven samenwerken.

Samen met de provincie gaan we met het verkennen van deze mogelijkheid door. Dit alles zal de komende tijd nog vervolg gaan krijgen.

Vervolgens gaat Dhr. Schepers dieper in op de voorliggende tekst van de Verordening. De centrale vraag bij het opstellen van de nieuwe tekst was: wat moet de essentie zijn? Gekozen is voor een verordening, zoveel als mogelijk, op hoofdlijnen. Het is geen dichtgetimmerd verhaal, er zijn ook keuzemogelijkheden opgenomen en er is ruimte voor het lokale gesprek tussen gemeente en corporaties.

- Urgent woningzoekenden zijn mensen in nood. Die willen we snel helpen. Zij krijgen dan ook voorrang. Hierbij is reeds voorgesorteerd op de komende Wet Regie Volkshuisvesting. Deze is specifiek in het benoemen van urgentie-categorieën.
- Vervolgens is meer aandacht voor doorstroming
- Door het opnemen en verder verfijnen van de mogelijkheid van Loting worden woningzoekenden, die niet in nood zijn en nog geen lange inschrijfduur hebben, meer geholpen.
- In de voorgestelde tekst zijn enkele keuzemogelijkheden opgenomen, waarvoor u lokaal al dan niet kunt kiezen. Zo kan een keuze worden gemaakt in de verfijning van lokale binding door vitale beroepen aan te wijzen. Ook kunt u kiezen om bijv. sociale koop op te nemen. In de verordening zijn deze mogelijkheden expliciet uitgewerkt. Want als je daarvoor kiest als gemeente is het voor een woningzoekende wel van belang dat dan overal gelijklopende regels zijn.

Specifiek gaat Dhr. Schepers vervolgens in op het thema binding.

Lokale binding betekent dat je maatschappelijk of economisch gebonden bent. Er is dus sprake van binding als er aan woningzoekenden eisen worden gesteld die te maken hebben met locatie. Dit kan op alle niveaus: regio, gemeente, wijk of buurt. De wettelijk toegestane 50% lokale binding geeft aan op welk aandeel van de woningzoekenden je als gemeente mag sturen. De meeste urgent woningzoekenden vallen onder deze binding. Urgent woningzoekenden nemen ongeveer 25% van de ruimte in. Welke woningzoekenden urgent zijn wordt deels bepaald door de Wet en deels op basis van eigen gemeentelijke invulling. Voor de overige 25% is dan ruimte voor overige mensen met lokale binding, zoals doorstromers, ouderen, vitale beroepen etc. In de verordeningstekst is ruimte gegeven om hierover lokaal het gesprek aan te gaan. Voor deze 25% kan je eigenlijk zeggen, dat de verordening is te zien als een soort gereedschapskist, waarbij je met een wettelijke bovengrens te maken hebt en waarbij je met elkaar eigenlijk in gesprek gaat over welk gereedschap je juist wil inzetten ten behoeve van welk doel.

De overige 50% mag je niet op voorhand met lokale binding toewijzen. Maar het zal duidelijk zijn dat bij de toewijzing zonder directe sturing ook woningen worden toegewezen aan mensen die in de eigen gemeente wonen.

Tot slot gaat dhr. Schepers in op hoe de toewijzing in zijn werk gaat. Feitelijk zijn er drie manieren van toewijzing.

- Als een woningzoekende in nood is, krijgt deze een urgentie en heeft daarmee voorrangspositie bij het verkrijgen van een sociale huurwoning.
- Vervolgens kan je een woning krijgen op basis van inschrijfduur. Diegene met de meeste inschrijftijd, die komt het eerste aan de beurt. Het kan daarbij soms lang duren, maar je komt een keer aan de beurt. We willen bij deze groep bevorderen dat er actief wordt



gezocht naar een woning. Daarom is voor doorstroming ook een voorrangspositie opgenomen.

Als we naast deze twee mogelijkheden verder niets doen, dan zijn er groepen woningzoekenden die buiten de boot vallen. Het gaat dan bijvoorbeeld om mensen met korte inschrijfduur, zoals de groep jongeren of spoedzoekers met weinig inschrijftijd. Om deze groepen ook een mogelijkheid te bieden een woning te bemachtigen is er een derde manier.

- Als je je pas hebt ingeschreven en je bent niet in nood, dan kan je via Loting of directe kans proberen een woning te bemachtigen. Op dit moment is het nog zo dat ook bij loting urgenten nog voor gaan. Dat is aangepast. Iedereen die meedoet aan deze vorm maakt evenveel kans. Tevens gaan de corporaties ervoor zorgen dat loting evenwichtiger wordt toegepast.

Weth. Kuiper dankt dhr. Schepers voor de toelichting en geeft graag nog de ruimte voor nadere vragen. Na de beantwoording van alle vragen sluit hij de bijeenkomst.



Aan: Gemeenteraden SvWrR
Betreft: Verslaglegging regionale bijeenkomsten WRB januari 2025,
deel 2, Overzicht gestelde vragen.

Onderstaand treft u aan de tijdens de regionale bijeenkomsten WRB van januari 2025 gestelde vragen en antwoorden.

Vraag: Klopt het dat als je niet in Ridderkerk woont en je wel in Ridderkerk zou willen wonen dat je dan een aparte inschrijving nodig hebt?

Antwoord SvWrR:

Dat klopt. Om straks in Ridderkerk te kunnen slagen heb je een apart inschrijving nodig. Ze mogen mensen van buiten niet weigeren. Het is overigens nog een punt van aandacht hoe wordt omgegaan met de rechten die mensen hebben opgebouwd. Zij hebben jaren inschrijfgeld betaald om ook bij de woningcorporaties in Ridderkerk te kunnen slagen en daardoor inschrijfduur opgebouwd. Die inschrijfduur kan door een wijziging van het systeem niet zomaar komen te vervallen.

Vraag: Begrijpt u het sentiment dat in de raad van Ridderkerk leeft?

Antwoord SvWrR:

In elk gemeente wordt de schaarste gevoeld. Het aantal reacties stijgt enorm, de zoekduur neemt toe en dat toont aan hoe groot het tekort is. Voor sommigen voelt het daardoor lastiger om solidair te blijven. Dat sentiment is begrijpelijk, maar overal een hekje om de gemeente proberen te zetten is niet rationeel. Mensen willen soms heen en weer verhuizen in verschillende fasen van het leven. We moeten af van het beeld dat de mensen die uit een andere gemeente komen iets mankeren of minder waard zijn. Dat is niet zo.

Vraag: zijn er extra kosten/uitredingskosten te verwachten?

Antwoord SvWrR:

Ridderkerk is uit het Samenwerkingsverband gestapt en heeft besloten uit het regionale woonruimtebemiddelingssysteem te stappen. Het woonruimtebemiddelingssysteem wordt georganiseerd door de samenwerkende corporaties, via Maaskoepel. Er zijn tal van extra kosten te verwachten. Ridderkerk zal haar eigen systeem oprichten en beheren. De corporaties worden geconfronteerd met extra kosten omdat ze mogelijk in meerdere systemen moeten adverteren. Partijen moeten zich daarop beraden. Er zijn geen uittredingskosten uit het SvWrR.

Vraag: Is er een kans dat de gemeente Ridderkerk volgende week of over 6 maanden zegt dat ze er toch in willen blijven?

Antwoord SvWrR:

Ja, die kans is nog aanwezig. De huidige verordening is ook daar nog steeds van kracht. Ze gaan nu eerst ook allerlei dingen uitzoeken in Ridderkerk. Het is ook goed voorstelbaar dat ze dezelfde verordeningstekst gaan gebruiken, maar alleen op het punt van het regionale verdeelsysteem afwijken. Qua termijnen/tijd wordt het spannend of ze het allemaal gaan halen. Er moet veel gebeuren en er moet veel worden uitgezocht. Ook is het even afwachten wat andere partijen als het Rijk en provincie nog gaan doen.

Daarnaast gaat de wetgeving uit van vrije vestiging. Dat is een grondrecht. Je mag alleen in bepaalde omstandigheden, als de schaarste echt kan worden aangetoond, onder specifieke voorwaarden en met bepaalde bovengrenzen barrières opwerpen die inbreuk doen op die vestigingsvrijheid. Daarom doen we ook elke 4 jaar een evaluatie, schaarsteonderzoeken en stellen we de verordening opnieuw voor maximaal 4 jaar vast.

Antwoord Maaskoepel:

Ridderkerk denkt dat minder mensen van buiten zich gaan inschrijven in een eigen verdeelsysteem en dat dit een soort afschrikwekkende werking heeft. Alle woningzoekenden die we hebben gesproken die zijn tot heel erg veel bereid om een woning te kunnen vinden, zelfs inschrijven voor vrije sector middenhuur, ook al kunnen ze dat eigenlijk niet betalen. Er zijn sterke vermoedens dat zij zich ook in Ridderkerk zullen inschrijven. Er zou zelfs een tegengesteld effect kunnen optreden als de inschrijfduur in Ridderkerk in eerste instantie aanmerkelijk lager blijkt. Dat zou op dat moment ook een aanzuigende werking kunnen krijgen.

Vraag: Het is een concept verordening op hoofdlijnen en aangegeven wordt dat deze niet is 'dicht getimmerd'. Waarom is niet gekozen voor het 'dicht timmeren' en hoe kan het dat er toch nog een fors pakket ligt?

Antwoord RIGO:

Er ligt inderdaad nog wel veel tekst, maar wat we willen regelen moet wel goed in de tekst opgenomen worden. Het valt in deze regio erg mee wat tekst betreft. In de regio Amsterdam bijvoorbeeld ligt een verordening van 300 pagina's.

Antwoord Maaskoepel:

Een dichtgetimmerde verordening geeft de gemeenten en corporaties weinig ruimte. Wat nu voorligt geeft de corporaties ruimte om, samen met de gemeente, maatwerk te kunnen leveren.

Antwoord SvWrR:

Alles vastleggen kan leiden tot onrechtvaardigheid, daarom is gekozen voor ruimte voor maatwerk.

Vraag: er worden met name eengezinswoningen gebouwd en de appartementen die vrijkomen die zou je eigenlijk willen benutten voor doorstroming. Wat zijn de mogelijkheden daarvoor?

Antwoord SvWrR:

Die uitdaging komt in alle gemeenten voor. Je bouwt nieuwe seniorenappartementen en wil daarmee graag doorstroming bevorderen. Het is dan goed om te weten dat het percentage van woningen dat je met voorrang mag toewijzen gaat over alle verhuringen in een jaar. Er zijn meer verhuringen dan alleen verhuringen van nieuwbouw. Je hebt ook nog bestaande woningen die vrijkomen. Je kunt er dan voor kiezen om een nieuwbouwcomplex volledig met voorrang toe te wijzen aan lokale inwoners om de doorstroming te bevorderen. De bestaande woningen adverteer je dan vrij voor mensen uit de eigen gemeente én mensen uit de regio. Daarnaast zetten corporaties bijvoorbeeld wooncoaches in om mensen te laten doorstromen.

Antwoord RIGO:

Deze nieuwe verordening maakt het mogelijk om hier heel verfijnd mee om te gaan. Je kunt dan bijvoorbeeld voorrang geven aan 65-plussers, die komen uit de buurt en die een grote woning achter laten. Die 'lagen' kun je inbouwen, zodat je kunt bereiken wat je lokaal wilt bereiken.

Vraag: In Nissewaard wordt doorstroming bevordert en ingezet op escalatiewoningen. Kan en mag dat? In Nissewaard wordt doorstroming bevordert en ingezet op escalatiewoningen. Kan en mag dat?

Antwoord RIGO:

Ja, dat kan. Het is een voorbeeld van lokaal maatwerk. Het moet wel goed geregeld zijn met de corporaties bij de prestatieafspraken.

Antwoord SvWrR:

Doorstroming, met name van ouderen, kan bevorderd worden via een wooncoach.

Vraag: Als je 50% lokale ruimte op is moet je dan de andere woningen toebedelen aan mensen uit de regio cq niet zijnde de eigen gemeente?

Antwoord RIGO:

Nee. De 50% die overblijft nadat de lokale ruimte is benut, daar mag je geen voorrang verlenen, maar dat wil alleen zeggen dat je alleen mensen uit de regio niet meer mag 'uitsluiten'. Iedereen maakt in die 50% die overblijft kans, waardoor er ook woningzoekenden uit de eigen gemeente in dat stuk van de vrijkomende woningen zullen slagen.

Vraag: Vaak zijn de kosten ook het probleem bij doorstroming. De ouderen betalen nu redelijk lage huren en als ze naar een nieuwe woning gaan is deze fors duurder. Hoe los je dat op?

Antwoord RIGO:

Uit onderzoek weten we dat als het gaat over drempels bij doorstroming er eigenlijk 3 of 4 dingen redelijk cruciaal zijn. Een is, dat de woningen die je aanbiedt moeten voldoen aan de eisen van de senioren die bijvoorbeeld hun gezinswoning willen verlaten. Ten tweede moeten ze de mogelijkheid hebben om met voorrang naar een woning toe te verhuizen, dus dat regelen we in de Verordening. Als derde is het van belang om bij het kostenelement ook breder te kijken dan de huur alleen, want als je een gezinswoning met energielabel E achterlaat met een energierekening van € 300 per maand en je gaat naar een gasloos appartement met nul-op de meter, dan maakt het ook nog wel iets uit. Dat is ook onderwerp van gesprek met een corporatie, want dat wordt niet in de verordening geregeld. En tenslotte, en dat is een hele belangrijke. Voor heel veel oudere bewoners van een grote woning is vaak de stap naar een andere woning psychisch. De drempel is dan het besef van dit is mogelijk mijn laatste verhuizing. Ook in praktische zin: Wat komt er allemaal bij kijken bij een verhuizing en hoe moeten we het allemaal organiseren? Voor dat stukje is er vaak de verhuiscoach om daarbij te helpen.

Aanvullende vraag: Als ik kijk naar een specifieke casus van een vrouw die eigenlijk wil verhuizen. Die zit nu in haar eentje in een eengezinswoning en tegen haar wordt gezegd dat ze beter kan blijven zitten waar ze zit, omdat het zoveel duurder is om te verhuizen. En dan kunnen we heel veel aandacht hebben voor de doorstroming, maar bij nieuwbouw zitten er logisch ook hoge kosten aan.

Antwoord SvWrR:

Uw punt is heel terecht, want dit is echt iets wat heel veel ouderen zeggen. Het gevaar is dat er daardoor te lang wordt gewacht met doorstromen. Maar meestal gaat het niet om geld, want als mensen echt een laag inkomen hebben en je gaat nu naar een dure woning, gaat dat weer gecompenseerd door de huurtoeslag of inderdaad de totale woonlasten met de energiekosten, maar uiteindelijk zijn er heel veel andere zaken die meespelen. Zoals voldoende ruimte. Dat is allemaal heel terecht. Het is dus heel wat meer dan kale huur. Wel schrikken mensen vaak, maar, en

tegelijkertijd, als mensen zich verdiepen, dan blijkt in ieder geval dat het financiële argument maar in enkele gevallen aan de orde is.

Antwoord corporatie:

We hebben het uitgezocht omdat deze discussie in veel gemeenten aan de orde komt. De mensen komen vaak uit minder goed geïsoleerde eengezinswoningen. Mensen gaan naar een laatste woning, die is wel beter geïsoleerd. Het blijkt dat na verhuizing 3/4 van de mensen er op vooruitgaan, omdat de energielasten wat lager zijn. De huur is wat hoger, maar het belangrijkste argument is toch dat de mensen hun laatste woning in gaan. En ze hebben een aantal complexen op het oog. In iedere stad of ieder dorp zijn er ongeveer maar 3 gewilde complexen of de nieuwbouw en dat heeft meer invloed op de doorstroming dan de iets hogere huurrij. Dat is eigenlijk veel belangrijker dan dit.

Antwoord SvWrR:

Als U ouderen spreekt, maak er dan ook echt reclame voor dat ze op tijd een stap nemen. Doe het als je nog iets te kiezen hebt en als je nog zelf onder eigen regie kan kiezen waar je naartoe wil gaan. Hoe vaak hoor je mensen niet zeggen "had ik het maar eerder gedaan".

Antwoord Corporatie:

Het is daarbij ook de nadrukkelijke uitnodiging: Breng de mensen in contact met onze wooncoaches of ga in gesprek met de corporatie. Het is altijd maatwerk en de financiële situatie kunnen wij met onze specialisten, samen met de gemeente, goed bespreken. Uiteindelijk heb je gewoon aandacht voor de mensen nodig en daarmee hebben mensen tijd nodig om te wennen aan de te nemen stappen. Het zit hem veel meer in het onbekende waardoor dat het niet lukt, dan dat er geen mogelijkheden zijn. We moeten ook meer bijbouwen, want de tekorten zijn er.

Antwoord SvWrR:

We bouwen als gemeenten best veel, maar zelfs dan bouw je er maar een paar procent erbij. De komende jaren zetten we dan ook veel in op de bestaande voorraad. We willen er voorzorgen dat meer mensen op de op de juiste plekken terecht gekomen. Immers de kwaliteit van leven is van belang. Doorstromen is daarom ook belangrijk.

Vraag: De grootste winst lijkt te behalen bij het doorstromen van de ouderen. Het is wel heel gevaarlijk als mensen dat zo horen. Mensen kunnen onder druk gezet worden door hun omgeving. Is dat geen risico?

Antwoord SvWrR:

Iedereen mag blijven wonen waar hij wil, er is geen enkele druk.

Antwoord RIGO:

Op basis van woonwensenonderzoek moeten we ook realistisch zijn: 60 tot 70% van de oudere mensen denken nog niet aan verhuizen. Die wonen prettig en dat is ook niet erg. De verordening is zo opgezet dat als mensen kunnen en willen verhuizen, dat het in ieder geval niet door woonruimteverdeling wordt belet om die stap te kunnen maken en dat dat stukje organiseren we hier in die huisvestingsverordening. Daar zullen in ieder geval geen drempels zitten, maar dat er verder allerlei andere ingewikkelde overwegingen zijn is begrijpelijk.

Vraag: Gaat het bij binding om 50% van de vrijkomende woningen en welke sanctie staat er op een hoger percentage?

Antwoord RIGO:

De huisvestingswet schrijft voor dat 50% het maximum is. Gemeenten mogen als ze een verordening opstellen, geen regels opnemen die in strijd zijn met de wet. De tekst van de verordening moet voorgelegd worden aan de provincie en de provincie toetst of gemeenten zich wel houden aan de wet. In de praktijk komt het wel eens voor dat een gemeente over die 50% heen gaat. De provincies hebben daarbij sinds kort een nieuwe rol. Ze handhaven de woonruimteverdeling, maar hoe ze daar in de praktijk op acteren, moet nog blijken. Het is te ingewikkeld om daar nu iets over te zeggen. Meer principieel zou ik denken dat een gemeente zich ook moet houden aan de eigen wet van de overheid.

Vraag: Mag je dit percentage bekijken over een langere periode of is het per kalenderjaar?

Antwoord RIGO:

Het werkt per jaar en per segment. Je mag er niet voor kiezen om 0% nieuwbouw betaalbare koopwoningen te doen en 100% sociale huurwoningen van corporaties. Segmenten mogen onderling niet worden uitgewisseld.

Vraag: Wat kan ik uit de cijfers uit de verschillende gepresenteerde kolommen in de presentatie halen?

Antwoord RIGO:

Wat je in de tabel ziet is de reden dat iemand meetelt met de binding. Het gaat soms over urgent woningzoekenden, soms over regionale voorrang en soms over lokale voorrang. In sommige gemeenten liggen de percentages laag, waarbij je het gesprek kunt voeren of dat meer mag/moet zijn.

Antwoord Maaskoepel:

Het is een kans om te sturen, maar je kunt dat als gemeente ook niet doen. De kans wordt geboden en de verordeningsafspraken die we nu hebben en de manier van samenwerken met corporaties maakt dat we er in deze regio afspraken over kunnen maken en kunnen sturen.

Vraag: Hoe kijkt de provincie aan tegen de wens om eigen woningzoekenden voorrang te geven?

Antwoord RIGO:

De provincie heeft advies uitgebracht op deze tekst. Dat is wettelijk verplicht sinds vorig jaar. De provincie heeft enerzijds begrip voor het gevoel dat volksvertegenwoordigers hebben om op te komen voor de eigen woningzoekenden en wijst anderzijds ook wel op het belang van de vrije vestiging van woningzoekenden.

Vraag: Zijn de cijfers uit de presentatie de jaarcijfers van 2023 of 2024?

Antwoord SvWrR:

Het zijn de cijfers van 2023 want de van 2024 zijn nog niet definitief.

Ps. In de presentatie van 30 januari 2024 zijn voorlopige cijfers 2024 opgenomen.

Vraag: Ik zou als raadslid graag de cijfers per maand willen hebben. Er staat nu een percentage voor het hele jaar en dan kun je niet bijsturen. Als je de cijfers voor bijvoorbeeld februari weet, kan je alsnog gasgeven of juist afremmen. Bovendien kan je dan het effect van specifieke projecten zien.

Antwoord SvWrR:

De verordening is een raadsstuk, op de hoofdlijnen, en de raad stelt de kaders, die in de verordening worden opgenomen. Binnen deze kaders wordt door de gemeente en corporaties gewerkt. Binnen de uitvoering kan vrij goed gestuurd worden op een hoog aandeel lokale binding. Het aantal vrijkomende woningen is over de jaren heen ook redelijk stabiel en ook de geplande oplevering van nieuwbouwprojecten is inzichtelijk. Het aantal verhuringen in een jaar kan daardoor vrij goed voorspelt worden.

Vraag: Bent u het eens dat de raden kaders stellen en controleren? Het tweede punt is dat is we in Voorne aan zee het gemeentelijk woningbedrijf hebben. Daar zit de gemeente zelf aan het stuur. Het is een van de vijf gemeentelijk woningbedrijven in Nederland nog. Ligt het daar dan niet anders?

Antwoord RIGO:

Het is de gemeenteraad die het woonbedrijf de kaders meegeeft. Corporaties en het woonbedrijf zijn gemandateerd door B&W om in hun naam een huisvestingsvergunning te verlenen op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde verordening.

Antwoord SvWrR:

Een verordening is het kader waarbinnen mensen werken, bijvoorbeeld bij Maasdelta en andere woningcorporaties. Die maken keuzes voor advertenties, bijvoorbeeld de keuze om een complex te reserveren voor 65+-ers. Datzelfde wordt gedaan door iemand bij het gemeentelijk woonbedrijf en die is gehouden aan dezelfde regels. Dus daarin is dat niet wezenlijk anders.

Aanvullende vraag: Gemeenten mogen gebruik maken van die maximale 50%, maar het is geen moeten?

Antwoord RIGO:

Dat klopt.

Antwoord SvWrR:

Er zijn verschillende vormen die meetellen. De medisch urgenten zijn nog steeds de grootste groep, daarnaast de Herhuisvestingsurgenten, als je iets sloopt en mensen moeten worden gehuisvest, en zo heb je dus diverse vormen. Iemand die bijvoorbeeld zijn inkomen verliest of er ernstig op achteruit gaat en de woning niet meer kan betalen, krijgt urgentie op woonlasten. Er zijn verschillende urgentiecategorieën die meetellen voor de lokale binding. Dat is nog iets anders dan dat je zegt deze woningen die willen we per se aan lokale mensen toewijzen. Het is de optelsom van de verschillende kolommen (presentatie dia lokale binding) en die tellen op tot een percentage dat maximaal 50 mag zijn.

Vraag: Wat wordt in de presentatie bedoeld met 'met uitzondering van 5.5. en 5.6 in de tabel over lokale binding'?

Antwoord RIGO:

Om het nog ingewikkelder te maken, er zijn enkele urgentiecategorieën die wettelijk verplicht zijn en waar je geen bindingseisen aan mag stellen. Mantelzorg is er daar één van, maar ook bijvoorbeeld mensen die vluchten voor relationeel geweld. Daar mag je geen bindingseisen aan stellen. De

gedachte daarachter is dat als iemand bedreigd wordt in Noordoost Groningen het soms heel erg wenselijk kan zijn dat die heel snel naar hun woning in Zeeland wordt bemiddeld. We mogen van de wet dan niks eisen dat dit in de weg kan staan. De wet zegt daarvan, die moet je in je verordening hebben en daar mag je geen bindingseisen aan stellen.

Naast de urgenten heb je het in de praktijk eigenlijk over 25% van de verhuringen waarover je het lokale gesprek over zou kunnen voeren over hoe je die inzet. De eerste vraag is: zet ik hem in en vraag twee is als ik hem wil inzetten, waartoe dan? In Rotterdam wil men bijvoorbeeld voorrang geven aan vitale beroepen, zoals in de verordening als optie is opgenomen. Het gaat dan om het voorrang geven aan leraren, omdat het moeilijk is om die voor de klas te krijgen. In andere gemeentes spelen bijvoorbeeld discussies over 'We hebben hier een klein dorp waar er twee woningen per jaar vrijkomen, daarvan willen we dat ze beschikbaar komen voor mensen met lokale binding'. Dat is dus weer een andere vorm van sturing. Het gaat uiteindelijk om de lokale keuze of je de ruimte wil vullen en hoe je dat doet. Je zou de verordening kunnen zien als een soort gereedschapskist, waarbij je met een wettelijke bovengrens te maken hebt en waarbij je met elkaar eigenlijk in gesprek gaat over welk gereedschap je juist wil inzetten ten behoeve van welk doel.

Aanvullende vraag: Hoe zit dit met het lokale woonbedrijf in Voorne aan Zee?

Antwoord RIGO:

Het lokale woonbedrijf werkt ook conform dezelfde verordening en het lokale woonbedrijf werkt ook met Woonnet Rijnmond. Dus die werkt in hetzelfde systeem als de corporaties. Het is dezelfde systematiek, dezelfde manier van sturing en afspraken maken die u ook met corporaties kunt maken.

Vraag: Maar het woonbedrijf maakt deel uit van de gemeentebegroting. De winst- en verliesrekening komt ook ten laste van onze gemeente. De gemeente en haar inwoners hebben het woonbedrijf groot gemaakt (of juist klein gehouden). We vinden het dan lastig uitlegbaar dat van deze woningen dan voor maar voor 50% voor lokale inwoners zijn Hoe is dit uit te leggen?

Antwoord Maaskoepel:

Dan moeten we in de geschiedenis duiken. Oorspronkelijk is een deel van de corporaties ook gemeentelijke woonbedrijf geweest, die uiteindelijk zelfstandig zijn geworden om moverende redenen. Uiteindelijk hebben we als sector maatschappelijk gezien hetzelfde belang en hebben we ook dezelfde roots. We staan met elkaar voor een gezamenlijke opgave.

Antwoord SvWrR:

Een belangrijk punt om te benadrukken is dat we maximaal 50% mogen oormerken. De praktijk is, zeker in bepaalde kernen, bijvoorbeeld Voorne aan zee, dat op de meerderheid van de woningen wel wordt gereageerd door mensen die daar graag willen wonen. Het idee dat die andere 50% altijd van buiten de eigen gemeente komt is niet waar. Je mag 50% oormerken en vervolgens heb je nog steeds de meerderheid van de mensen uit Voorne aan zee, die Voorne aan Zee prachtig vinden en daarom reageren op de woningen. Sterker nog, ik denk dat mensen uit Rockanje in Rockanje willen wonen, de mensen uit Brielle willen graag in Brielle wonen en de mensen uit Hellevoetsluis willen graag in Hellevoetsluis wonen. Dat is de praktijk van alledag. Het automatisme van je mag maximaal 50% oormerken en dus is de andere 50% van buiten, dat is gelukkig niet het geval.

Vraag: Hoe lang is dat voor een woning in Voorne aan Zee ongeveer gemiddeld?

Antwoord Maaskoepel:

Ongeveer 4 jaar.

Antwoord RIGO:

En dan is de zoektijd nog wat korter. De inschrijftijd is de tijd tussen het moment dat je je inschrijft en het moment dat je een woning hebt. De zoektijd is de tijd gerekend vanaf het moment dat je ook echt actief begint te zoeken totdat je een woning krijgt. Bij woningen die echt heel schaars zijn kan de zoektijd overigens wat langer duren. Bijvoorbeeld grotere woningen voor grote gezinnen zijn gewoon heel schaars.

Vraag: Hoe zit het met de wachttijd voor jongeren?

Antwoord SvWrR:

De vraag is heel simpel gesteld en het antwoord is complex. A: het verschilt per gemeente en het verschilt per categorie. We hebben de jongerencategorie, bijvoorbeeld tot 23. Je mag pas inschrijven als je 18 jaar bent en je moet de groep verlaten als je 23 jaar bent geworden. De oudste en eerst ingeschrevenen is degene met de langste inschrijfduur. De doorstroming als gevolg van een jongerencontract is maximaal vijf jaar. Het is de praktijk, zeker nu de woningen schaars zijn, dat mensen zich als een soort verzekeringspremie meteen inschrijven. Op veel plekken zie je dat mensen zich inschrijven of op het moment dat ze 18 jaar zijn, of direct nadat ze een woning hebben gekregen of ze houden gewoon die inschrijving aan voor het tientje per jaar. Dan tikt de teller van die maanden inschrijfduur door, maar dat wil niet zeggen dat ze ook zo lang daadwerkelijk op zoek zijn naar een woning.

Dat geldt ook bijvoorbeeld voor ouderen: die zijn vaak al jaren ingeschreven als een soort verzekering. Het verschil tussen de tijd dat mensen staan ingeschreven en echt actief aan het zoeken zijn en dat ze slagen is een groot verschil. Daarom staan er soms bij sommige categorieën een echt hele hoge inschrijfduur, maar dat wil niet zeggen dat er een concreet getal is te noemen van hoe lang ben je nou bezig? Want het verschilt per gemeente, per categorie en dan moet er deze disclaimer bij staan.

Vraag: Hoe stuur je op die binding en het toewijzen daarvan? Krijgen we daar de verslagen van?

Antwoord RIGO:

Zeker zijn hier verslagen van. De gemeente verleent huisvestingvergunningen en houdt daar dus ook rekening met de bindingsbepalingen uit verordening en mandateert dat vervolgens aan een woningcorporatie. Dat mandaat betekent voor het college dat zij moet controleren of de corporatie zich houdt aan dat mandaat. De corporaties moeten hiervoor informatie uitwisselen waar dat uit blijkt. Dat doen ze onder andere via de rapportages die Maaskoepel levert over de woonruimteverdeeldata.

Aanvullende vraag: Komen die gewoon per maand of per kwartaal of. Zou je als wethouder dan kunnen zeggen ik wil zoveel mogelijk, lokale jongeren, of binding hebben. Ik wil wel horen aan wie er dan welke huizen worden aangehouden.

Antwoord Corporatie:

Ik zit maandelijks bij de wethouder aan tafel en als we een nieuwbouwproject hebben, praten we er gewoon over hoe we die verdeling organiseren, hoe wij dat doen. We hebben daar gewoon een goed overleg. En ja, wij sturen dus echt op 50%.

Antwoord SvWrR:

Soms kun je als gemeente wel lokale binding willen, maar zal de corporatie ook aangeven of daar nog wel ruimte voor is. Dat is een dialoog, want iedere dag zijn de medewerkers van de corporatie hiermee bezig. Wij geven nu aan wat wij als college of onze raad belangrijk vinden, maar ook de corporatie moet wel binnen de afspraken en de regels opereren die er zijn.

Vraag: Komen wij terug op de controlerende taken binnen de wettelijke verordening. Als volksvertegenwoordiger leg je de uitvoering neer bij een andere organisatie. Maar je bent er nog steeds verantwoordelijk voor, toch?

Antwoord SvWrR:

Zeker. Er moet door diegene die het uitvoert daarom gerapporteerd worden en dat wordt ook gedaan.

Vraag: Volgens mij werd net gezegd, die 50% die is pas ingegaan in 2024 en we praten over cijfers van 2023. Klopt dat?

Antwoord RIGO:

Dat klopt. We hadden in 2023 ook al een Huisvestingswet. In die Huisvestingswet kon je ook al sturen op binding. Het grote verschil was dat toen werd gezegd maximaal 25% op lokaal en nog eens een keer maximaal 25% op regionaal niveau. Dat is per 1 januari 2024 veranderd in 50%, maakt niet uit op welk niveau. Dat is in feite de wijziging. In de praktijk is een groot deel van die urgente groep ongeveer die 25%.

Vraag: Over de inschrijfduur. Mensen zijn al zo lang ingeschreven, maar eigenlijk is de opgeschoonde lijst van mensen die actief zoeken wat anders. Waarom wordt alleen de lijst van inschrijfduur gepresenteerd en niet de opgeschoonde lijst?

Antwoord RIGO:

Om die reden wordt vaak ook bijvoorbeeld de zoekduur als criterium gehanteerd. Als je alleen kijkt naar inschrijfduur en er zit een groot aantal mensen tussen die niet actief zoeken, die zoals gezegd een soort verzekeringskapitaal opbouwen voor het geval ze ooit een keer sociale huurwoning nodig hebben, dan wekt dat de indruk dat er bijvoorbeeld meer dan 200.000 ingeschreven woningzoekenden zijn in deze regio. We weten ook dat ongeveer de helft daarvan maar actief zoekt. Het aantal actief woningzoekenden rapporteren we ook.

Vraag: Als je dan in het land kijkt, we hebben verschillende regio's, hanteert dan iedere regio ongeveer dezelfde urgentiecategorie? Of zijn de verschillen groot?

Antwoord RIGO:

De Wet Regie beoogt hier veel meer gelijkheid in te brengen door een aantal categorieën verplicht te maken. In feite zijn de categorieën die hier worden gehanteerd, ook op de meeste andere plekken gebruikelijk. Verder ziet u vaak medisch en sociaal urgenten, bijvoorbeeld bij bedreiging, je huis is afgebrand, je hebt een ongeluk gekregen, dat soort situaties zitten ook gewoon in verordeningstekst en die zie je elders ook. Die verschillen zijn dus niet groot.

Vraag: In hoeverre mag je bij een urgentieverklaring rekening houden met de persoonlijke situatie? Hoever mag je daarin gaan?

Antwoord SvWrR:

Het afgeven van een urgentieverklaring betekent het afgeven van voorrang. Gelet op de aanwezige schaarste moet je hier voorzichtig mee om gaan en dat is bij uitstek een beoordeling van de persoonlijke situatie, om te kijken of die dermate is dat er voorrang kan en moet worden verleend..

Antwoord Maaskoepel:

De corporatie gaat altijd in overleg met de woningzoekende. Op basis daarvan wordt een zoekprofiel opgesteld, waarbij ook naar de persoonlijke situatie wordt gekeken. Het zoekprofiel is weer leidend voor het bepalen van wat een geschikte woning is. Maar bij een noodsituatie zijn de wensen ondergeschikt.

Vraag: Als de situatie van een urgent woningzoekende, nadat deze een woning heeft aanvaard, normaliseert, moet deze dan de woning weer verlaten?

Antwoord SvWrR:

Het gaat bij urgentie niet om een tijdelijk huurcontract.

Antwoord Maaskoepel:

Als iemand eenmaal ergens woont, die er mag blijven wonen.

Vraag: Zijn er ook dan andere typen woningen voor jongeren?

Antwoord RIGO:

Het is uiteindelijk aan de verhuurder, de corporatie, om de voorwaarden bij het aanbod te bepalen. Ik kan me best voorstellen dat als je inderdaad jongeren als beoogde doelgroep hebt, je bijvoorbeeld een twee kamerappartement een keer verloot of labelt voor een jongere.

Vraag: Klopt het dat er bij loting geen eisen worden gesteld en dus iedereen een gelijke positie heeft?

Antwoord SvWrR:

Ja, dat klopt. In geval van urgentie heb je snel een woning, bij inschrijfduur moet je gewoon achter in de rij aanschuiven, maar bij loting krijgen veel meer mensen een kans om sneller aan een woning te komen.

Vraag: Kan je bij loting binding meenemen?

Antwoord RIGO:

Je kunt specifieke woningen voor of ouderen of jongeren met voorrang aanwijzen. Bij het bepalen van de voorrang kan je wat betreft criteria ook stapelen, zoals bijvoorbeeld iemand uit de buurt, een doorstromer (van groot naar klein), een 65+er. Bij loting heeft iedereen gelijke kansen.

Aanvullende vraag: Als je criteria stapelt en er is niemand die daaraan voldoet, wat gebeurt er dan?

Antwoord SvWrR:

Je mag aan de voorkant niemand uitsluiten. Je mag echter wel voorrang verlenen. Je kan in dit geval dus eerst uitgaan van bijvoorbeeld de drie genoemde criteria, vervolgens twee en als er dan nog geen match is naar één. In de huisvestingsverordening is opgenomen hoe de rangorde wordt bepaald, óók als er geen voorrangskandidaat is.

Vraag: Je kan jongeren bijvoorbeeld geen urgentiecategorie meegeven, maar je kan er wel voor zorgen dat ze bij die loting kans hebben?

Antwoord RIGO:

Ja en iedereen mag meedoen. De oude situatie was dat als je urgentie had dan had je toch nog voorrang binnen die module. Straks gaan we naar een situatie toe waarbij dat niet meer zo is. Dan mag een urgent woningzoekende nog steeds reageren op die woning, maar heeft hij geen voorrang.

Aanvullende vraag: Theoretisch gezien zou je jongeren ook een urgentie kunnen geven, maar dat is misschien niet wenselijk. Op deze manier geef je ze toch een kans met loting en directe kans.

Antwoord RIGO:

Ja, in feite komt het daar op neer. Een voorrangslabel kan natuurlijk ook.

Antwoord SvWrR:

Als voorbeeld: Een heleboel gemeenten hebben ook nog portiek-etage woningen. In feite kunnen die juist voor jongeren worden aangeboden. Die woningen kan je dan als jongerenwoning labelen en zo op een actieve manier aanbieden.

Reactie: Als je 23 bent zou je kans moeten hebben, maar dan moeten er wel woningen zijn. Je kunt nu dus wel bepalen of die woningen per loting gaan en dan hebben jongeren voorrang?

Antwoord RIGO:

De jongeren hebben nu een achterstand. Jongeren hebben nu eenmaal geen lange inschrijftijd. Op deze manier hebben ze meer kans, maar geen voorrang.

Vraag: Hoe kom je erachter hoeveel/welke woningen tot de sociale particuliere huur behoren?

Antwoord RIGO:

Dit is de minst doorzichtige voorraad die we hebben in Nederland. We weten wel ongeveer bij schatting hoeveel van deze woningen er in een gemeente zijn. Traditioneel weten we bijvoorbeeld dat Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam vrij veel particuliere huurwoningen met een redelijk matig kwaliteitsniveau hebben. Dan kan je al een beetje schatten hoeveel woningen dat er zijn en in die gemeenten zijn dat er relatief veel. Er zijn ook gemeenten, zoals voormalige groeikernen, die bijvoorbeeld vooral bestaan uit juist heel veel koopwoningen en verder vooral corporatievoorraad. Je zou je kunnen voorstellen dat in die gemeente de volkshuisvestelijke meerwaarde wat minder is om te sturen op particuliere sociale huur. Wat in ieder geval zo is, is dat je kosten maakt als je dit als gemeente verordent. Je moet zelf vergunningen gaan verlenen, de woningzoekenden moeten zich aan de balie melden, handhaving en toezicht enzovoort, in een minder transparante woningvoorraad. Dus dat is in ieder geval iets om als Raad ook over na te denken. Wil ik dat en weegt de volkshuisvestelijke meerwaarde op tegen de kosten die daarmee gemoeid zijn.

Hetzelfde geldt in feite voor het sturen op de betaalbare koop. Belangrijk verschil daarbij is dat het gaat over nieuwbouw. Dus niet de bestaande voorraad. Dat maakt ook de uitvoering ervan minder complex, want nieuwbouwwoningen heb je in beeld en worden projectmatig en tegelijk verkocht. De kosten hiervoor zijn veel overzichtelijker dan bij die eerste.

Vraag: Zit er een volgorde in de voorrangsregels voor beroepsgroepen?

Antwoord RIGO:

Nee, niet binnen die beroepsgroepen. Wat de wet zegt, is dat je kan voorrang geven aan vitale beroepsgroepen en die vallen dan weer binnen die bindingsgroep.

Vraag: Rotterdam heeft bijvoorbeeld de beroepsbrandweer. Telt de vrijwillige brandweer ook mee in deze gevallen? Hoe gaan we daarmee om?

Antwoord RIGO:

Ik kan in ieder geval zeggen dat het uitgangspunt is dat er vitale beroepen zijn benoemd. Wat niet is uitgewerkt is wanneer welk geval hieronder valt, want je loopt tegen andere belemmeringen aan. Hier zitten dus nog allerlei uitvoeringsvraagstukken aan vast en daar wordt tussen nu en juni aan gewerkt om dat allemaal uit te werken. Ik moet het antwoord hierop dan ook nog even schuldig blijven.

Vraag: Iemand kan een woning toegewezen krijgen met voorrang voor vitale beroepen en dan van beroep veranderen. Wat dan?

Antwoord RIGO:

Ja dat kan, want dat weet je niet van tevoren. Een verordening stelt regels voor het moment van toewijzing, niet daarna. De mogelijkheid zit er nu in om ze voorrang te geven. Het is geen verplichting. Je hoeft hem dus niet in te zetten, maar het kan wel.

Vraag: Wat is de verhouding nu tussen deze voorrangsmogelijkheid en urgenten?

Antwoord RIGO:

We hebben eigenlijk 3 categorieën. Je hebt urgentie, dan heb je voorrangsgroepen en dan regulier woningzoekenden. Daarnaast is er een nieuwe mogelijkheid in de verordening om in specifieke gevallen, dat gaat om 5% van het aanbod, urgentie geen voorrang te geven. Dat is straks daarnaast ook al het geval bij loting. Maar soms zijn er ook specifieke omstandigheden waarin je, bijvoorbeeld bij een rijksmonument of iets anders bijzonder, zegt deze woning wil ik eigenlijk gewoon regulier toewijzen en niet aan een urgente en daarvoor is die 5%. Die mogelijkheid is ingebouwd in deze nieuwe verordening.

Vraag: Speelt bij die 5% die uitgezonderd kan worden dan mogelijk het leefbaarheidsprobleem?

Antwoord RIGO:

Dat zou kunnen. Alleen, we mogen het niet noemen, want officieel mag je op grond van die wet niet sturen op leefbaarheid in de verordening. Door de ruimte bij de corporaties te laten, kunnen zij de afweging maken.

Antwoord Maaskoepel:

Het is heel belangrijk om met elkaar samen te werken. Je hebt natuurlijk een gemeenschappelijk belang. Samenwerking op het terrein van volkshuisvesting met gemeenten is langdurig. Daar is ook het voeren van de goede gesprekken een belangrijk instrument. Het helpt dan als je een wethouder met veel passie hebt. Dan kom je er samen uit om dat wat je wil samen te bereiken.

Vraag: Stel er zijn sociale huurwoningen, waarin mensen van 70, 80, 90 jaar wonen en dan komt er een sociale huurwoning leeg. Dan komt er iemand van 55 uit Rotterdam die zich daarvoor inschrijft en die komt er dan wonen. Dat past niet in dat plaatje van zo'n tehuis. Heeft bemiddeling dan wel zin?

Antwoord corporatie:

Wij gaan wel altijd het gesprek aan met een woningzoekende bij de woningtoewijzing. We kijken er goed naar en vertellen van alles over het complex, hoe de situatie is en hoe de mensen met elkaar wonen. We kijken ook een beetje of de leefstijl aansluit bij het complex. Natuurlijk is het aan de persoon zelf om te zeggen van ik kies wel voor die woning of niet. Dus we geven informatie over wat iemand wil weten, zodat deze zelf kan bepalen 'word ik daar gelukkig of niet'.

Vervolg vraag: Iemand zit heel erg verlegen om een dak boven zijn hoofd te krijgen. Deze kan dan kiezen om in het ouderencomplex te gaan wonen, maar hij doet totaal niet mee met de andere bewoners. Waarom sturen we daar dan niet op? Zijn er geen andere mogelijkheden?

Antwoord RIGO:

Er kan een boel gestuurd worden. Dat doe je onder andere met deze verordening en dat biedt best wel veel mogelijkheden, tegelijkertijd hebben we in Nederland ook regels die zeggen dat je in principe mag wonen waar je wil, uiteraard binnen grenzen, want de overheid kan ook regels stellen. Dus in dit geval is ook altijd de vraag in hoeverre kan een corporatie bijvoorbeeld van tevoren aanvoelen dat iemand niet helemaal goed past. Dat is best wel ingewikkeld om dat te toetsen. Wat er wel gedaan wordt is dat bijvoorbeeld via een voorrangslabel in ieder geval wordt voorkomen dat er bijvoorbeeld een 23-jarige persoon in zo'n complex terecht komt Omdat je niet te maken wilt krijgen met hele verschillende leefstijlen. Er wordt dus wel degelijk gestuurd, maar er zitten wel grenzen aan de mogelijkheden voor verhuurders om daar iets aan te doen.

Vraag: Je hebt ook complexen waar je woont met zorg. Houd je daar ook rekening mee met bemiddeling?

Antwoord corporatie:

Daar hebben of maken we afspraken over. In Maassluis hebben we nieuwbouwcomplexen en dan hebben we de Regionale Indicatie Commissie die vaststelt hoeveel zorg iemand nodig heeft. Het kan ook zijn dat die zorginstantie de toewijzing doet van een bepaald complex. Lokaal worden er afspraken gemaakt over waar dat gebeurt. We zijn ook voor Voorne aan Zee bezig met Stadsdorp, een klein knarrenhofje, daar worden 19 of 20 woningen verhuurd door de zorginstantie zelf waarvan negen woningen met een hele zware zorg indicatie.

Verdere verduidelijking van vraag: Er worden in onze gemeente woningen gebouwd voor mensen met zware dementie, maar eigenlijk hebben we niet zoveel dementen op de wachtlijst staan. Komen er dan anderen mensen met dementie, want daarin zijn ze gespecialiseerd, die dan van buiten de regio komen? Het is namelijk ook belangrijk om nabij mogelijke mantelzorgers te wonen, die de zorg kunnen ontlasten.

Antwoord corporatie:

Er zijn vrij veel mensen in die hogere categorieën en dan gaat het met name over dementie, dus ook uit de gemeente zelf. Die worden gewoon zo goed mogelijk toegewezen door die zorginstanties. Uiteraard zijn het de mensen uit de gemeente zelf die eerst worden aangewezen. Dit heeft overigens niets te maken met directe bemiddeling, maar is een afspraak.

Vraag: Het mandaat om te verdelen is vanuit de gemeente naar corporaties overgeheveld en vervolgens doen corporaties de toewijzing ook via mandatering aan de zorginstantie?

Antwoord corporatie:

Ja, in onderling overleg met de gemeente, maar wel met randvoorwaarden. Je bespreekt dan ook het doel bij zo'n complex. Vaak doe je maar een gedeelte van het complex, want je wil ook actieve

ouderen hebben die juist die mensen, die die zorg nodig hebben, ook kunnen helpen. We proberen een gezonde mix te krijgen van mensen die zorg nodig hebben en mensen die het niet nodig hebben. We weten allemaal dat die mensen die die zorg nu niet nodig hebben, die hebben dan wel een soort van garantie dat ze die zorg op termijn wel kunnen krijgen, omdat die zorginstantie daar veelal aanwezig is. Bijvoorbeeld in 1/4 van die woningen wordt die zwaardere zorg al geleverd.

Vraag: In de toelichting, bij paragraaf 2.5., staat leegstandsbeheer. Dat wordt alleen in Rotterdam gedaan. Wat houdt dat precies in?

Antwoord RIGO:

Wat met name in Rotterdam en vooral de oudere wijken de bedoeling is, is het opkopen van particuliere woningen om die vervolgens op te knappen. Dan worden daar tijdelijk, met bijvoorbeeld tijdelijke contracten, een paar jongere woningzoekenden geplaatst. Daar ontbraken eerder eigenlijk regels voor in de verordening. Rotterdam wil daar wel wat regels voor opnemen.

Antwoord corporatie:

Wij verhuren ook wel woningen in het kader van de leegstandswet, met het doel ze te slopen. Dat betekent dat we 1,5 jaar bezig zijn met het uitverhuizen. Tot het moment van de sloop verhuren we die leeggekomen woningen dan ook tegen gereduceerde prijs. Dit gebeurt in het kader van de leegstandswet, als het sloopbesluit genomen is. Dat besluit nemen we samen met de gemeente en dan kunnen we in het kader van de leegstandswet die woningen verhuren, zodat die jongeren bijvoorbeeld tijdelijk een huurwoning hebben. Dat duurt dan 1,5 jaar of 1 jaar. Die verhuringen vallen buiten de verordening, maar binnen het kader van de leegstandswet. Het heeft ook het doel om te voorkomen dat er iets fout gaat. Dat het nog bewoond is en dat het ook voor de mensen die achterblijven nog een beetje leefbaar blijft. Dat is de belangrijkste motivatie om dat te doen en ook jongeren een kans te bieden in de huidige drukke woningmarkt.

Vraag: Nog een vraag over de jongerenwoningen, met de leeftijdsgrens van 28 jaar. Zit daar ook een leeftijd bij, waarop ze weer dat huis uitmoeten?

Antwoord corporatie:

Je kan voor jongeren een tijdelijk huurcontract afsluiten. We hebben bijvoorbeeld in Maasluis de mogelijkheid van een huur voor 5 jaar. Dat is de termijn van een jongerencontract. Volgens mij zitten veel mensen op het spoor dat ze denken dat jongeren minder kansen hebben. Over het algemeen hebben senioren meer kansen, maar jongeren gek genoeg ook. Die hebben eigenlijk meer slaagkansen, dan bijvoorbeeld de middengroep van, over het algemeen, 35 jaar tot 45 jaar. Het is veel lastiger om daarvoor een geschikte woning te vinden.

Vraag.: Met het oog op de doorstroming, is het belangrijk dat ouderen naar een ouderenwoning of naar een appartement gaan. Maar jongeren, of een jong gezin, wil je toch eigenlijk ook een kans geven?

Antwoord RIGO:

Dat klopt. Met een tijdelijk contract kun je ondertussen in ieder geval inschrijfduur opbouwen, zodat je na afloop van je tijdelijke contract meer kansen hebt. In deze verordening is bijvoorbeeld geregeld voor mensen, ook bijvoorbeeld voor jongeren die een tijdelijk huurcontract hebben, dat zij niet hun opgebouwde inschrijfduur kwijtraken. Goed om te bedenken: iedere oudere/doorstroomer die je een woning toewijst, laat ook weer een woning achter. Daar profiteren ook jongeren/starters van.

Vraag: Maar als die vijf jaar zijn afgelopen en er is geen woning beschikbaar, wordt die persoon er dan uitgezet?

Antwoord RIGO:

Ja, dat is ingewikkeld. Dat is namelijk wel hoe dat dan kan gaan. Je kunt ook zeggen, we doen geen tijdelijke contracten meer. Dat was ook een politieke discussie. Tijdelijke contracten zijn als het ware afgeschaft. De jongeren vormen hierbij een heel specifieke groep waarbij dat wel nog kan.

Vraag: Zolang er schaarste is, doe je er toch verstandig aan je alvast in te schrijven, want anders ben je aangewezen op loting. Dat klopt toch?

Antwoord RIGO:

We kennen bijvoorbeeld de gemeente Soest bij Utrecht. Die heeft een tijdje 100% geloot. Met als gedachte dat ze van de inschrijfduur af willen. Daar krijg je dus dat bijvoorbeeld mensen die heel graag een woning willen 100 keer achter elkaar worden uitgeloot. Dat geeft dan ook weer een onrechtvaardig gevoel/effect. Dus heel vaak komen uiteindelijk gemeenten en regio's tot de conclusie dat je op zoek wil naar een soort gebalanceerde manier van aanbieden, waarbij in ieder geval meerdere groepen bedient. Dat is ook het huisje uit de presentatie dat we hebben toegelicht.

Antwoord corporatie:

Ik denk dat het toch wel de opgave is om meer te gaan doen met loting om juist die mensen die nul inschrijfduur hebben een kans te geven. Woningzoekenden die scheiden en op de korte termijn een woning zoeken hebben weinig kans. Hun positie op de kandidatenlijst is lager dan die van urgent woningzoekenden en mensen met een lange inschrijfduur. Terwijl voor hen de nood hoog is. Daarom willen we ook loten.

Antwoord SvWrR:

Die vergelijking of die beeldspraak van kassarijen vond ik wel goed. Want vroeger gingen de urgenten ook nog een keertje voor andere groepen. Als je in die kassarij staat, bij loting, ben je niet meer afhankelijk van de urgenten. Bij loting is de gemiddelde wachttijd gemiddeld 10 maanden. Sommige mensen krijgen soms zelfs al na een maand een woning. Daarmee trekken ze de gemiddelde inschrijfduur enorm naar beneden. Het kan wel onrechtvaardig voelen als jij al langer zoekt of meeloot, maar dat is dan het effect.

Antwoord Maaskoepel:

We moeten ons blijven realiseren dat we bij urgenties heel erg kritisch zijn. De lat om een urgentie te krijgen is hoog. Op het moment dat iemand een urgentie krijgt, vinden jullie als gemeente ook dat je die persoon met spoed zou moeten helpen. Ik hoor ook bij corporaties wel eens dat die urgenten de gewone woningzoekenden wegduwen. Maar urgenten zijn echt niet voor niets urgent geworden. Het enige wat lastig is, door de krapte op de woningmarkt, dat je ziet dat er allerlei spoedzoekers zijn, dus iemand die gaat scheiden en daardoor op straat komt te staan, en men zich dan afvraagt: Waarom is dat niet urgent? Door de krapte op de woningmarkt wordt dat probleem pijnlijk duidelijker. Het neemt niet weg dat de mensen die urgentie hebben gekregen niet voor niets urgent zijn.

Vraag: Ik had nog een vraag over de statushouders. U gaf aan dat voorrang voor hun nodig was om die taakstelling te halen. Is die voorrang verplicht?

Antwoord RIGO:

Gemeenten hebben van de Minister een taakstelling gekregen voor het huisvesten van statushouders, ook voor het komende half jaar. De Wet schrijft daarbij niet voor dat dat moet middels

het huisvesten via een huisvestingsverordening. De Wet zegt wel dat als je het niet via een huisvestingsverordening organiseert, dat een gemeente dan aannemelijk maken hoe zij dan denkt de taakstelling in te vullen. Omdat het overgrote deel van de gemeenten niet beschikt over eigen geschikt vastgoed, wordt daardoor in de praktijk toch meestal gekeken naar de corporatievoorraad.

Vraag: Dat ik het eigenlijk vraag is: bij ons in de gemeente is een motie aangenomen om te onderzoeken of sobere huisvesting geregeld kan worden voor statushouders. Een gemeente de voorrang eruit kunnen halen als ze het op een andere manier regelen?

Antwoord RIGO:

De gemeente moet een taakstelling vervullen. Vervolgens biedt deze verordening de mogelijkheid om met voorrang statushouders te huisvesten om aan de taakstelling te voldoen. Waarbij het ook denkbaar is om dat via andere wegen te organiseren. Het is alleen lastig om dat meerjarig voor elkaar te krijgen. Ik moet er wel bij zeggen dat er een aantal gemeenten zijn die het in het verleden geprobeerd hebben, de gemeente Alkmaar was daar de eerste van, die hebben dat uit de verordening gehaald. Vervolgens gingen ze prestatieafspraken met de corporaties maken om met voorrang statushouders te gaan huisvesten: daar veranderde dus in feite niks. Ook daar bleek de praktijk ingewikkelder dan de wens. Op het moment dat je het eruit haalt, krijg je direct van de minister de vraag, of van de provincie in ieder geval, hoe denk je dan de taakstelling te realiseren, want in het algemeen hebben gemeenten geen eigen woningen om elk halfjaar in de taakstelling te voorzien.

Vraag: Nu staat de voorrang voor statushouders in de verordening. Er is ook de boot in de haven voor statushouders. Hoe zit dat?

Antwoord SvWrR:

Dit is complexe materie en zeker met het huidige kabinet, dat zegt dit gaat veranderen, maar dat is nog niet zo. Iedere gemeente krijgt ieder half jaar een taakstelling. Tenzij een gemeente ergens een kazerne of zoiets dergelijks opkoopt, is het heel moeilijk om dat op een andere manier op te lossen dan met voorrang.

Vraag: Kan een gemeente ervoor kiezen om de voorrang statushouders uit in de verordening te halen? Als we het op een andere manier kunnen regelen, kunnen we het dan uit de verordening halen?

Antwoord RIGO:

De gemeenten hebben in de bestuursovereenkomst van het SvWrR met elkaar afgesproken om één regionale tekst voor de verordening te hanteren en daarom staat dit wel in de tekst. Van de voorrangsmogelijkheid voor statushouders hoeft geen gebruik te worden gemaakt als die in de verordening is opgenomen en een gemeente de taakstelling op een andere manier kan invullen. Stel dat er bij wijze van spreken ergens een project voor statushouders wordt gerealiseerd, dan is de tekst in de verordening zo opgesteld, dat je er geen gebruik van hoeft te maken als je dat alternatief hebt.

Vraag: Volgens mij was ook het antwoord dat dat niet kon, omdat we dus in een verordening zitten met verschillende gemeentes.

Antwoord RIGO:

De gemeenten in de regio hebben met elkaar afgesproken dat ze één verordeningstekst voor de sociale huur vaststellen. Dus misschien is die opmerking daarop gericht.

Vraag: Is er een verband tussen deze woonruimteverdeling en tussen het samenwerkingsverband?

Antwoord SvWrR:

Misschien is de vraag wel: legt het SvWrR de verordening bijvoorbeeld op? Dat is niet zo.

Vraag: De vraag die letterlijk is gesteld: kun je lid zijn van het SvWrR zonder dat je de woonruimte verdelingsverordening aanneemt?

Antwoord SvWrR:

Op dit moment niet, want in onze afspraken staat dat de verordening één van de dingen is die je met zijn allen doet en waarvoor je gelijklopende regels wil.

Vraag: Op het moment dat je een kazerne opkopen en daar de taakstelling in realiseert, dan heb je die voorrangsregeling toch niet nodig?

Antwoord wethouder Nissewaard:

Dat kan nu al. We hebben het in Nissewaard eerder gehad. Nissewaard heeft een taakstelling van 86. Ik heb een kazerne en ik kan er 86 kwijt. Dan ben ik in een keer klaar, hoeft ik niks te doen, niks met voorrang via de corporaties te regelen. Het jaar erna krijgt de gemeente weer een taakstelling van 86. Sterker nog, in de tweede helft van datzelfde jaar nog eens. De gemeente heeft dan geen kazerne meer en de mensen in de locatie kunnen lastig doorstromen. Je hebt dan telkens weer een kazerne nodig om de taakstelling te behalen en die heeft een gemeente vaak niet.

Vraag: Kun je als één gemeente ervoor kiezen om er één stukje van de verordening anders in te zetten?

Antwoord RIGO:

Dat is voor veel onderdelen zo. Ga ik iets doen met de particuliere huur of kies je voor een bepaalde voorrangsregeling, hoe wil ik mijn binding inzetten? Dat stukje is onderdeel van de gehele gereedschapskist en geeft vrijheid om te kiezen. Dat is mogelijk gemaakt in de verordeningstekst.

Vraag: De mensen die urgentie hebben zullen veelal ook problemen hebben, want anders dan kun je het zelf regelen. Soms zijn ze misschien aangewezen op de WMO of ze hebben schulden en doorlopen daarvoor een traject, blijven die dan in beeld bij de gemeente? Verdwijnt die persoon dan niet uit beeld?

Antwoord Maaskoepel:

De ervaring leert dat mensen met urgentie een probleem hebben, anders hadden ze geen urgentieverklaring gekregen. Maar die zijn niet per definitie een probleem voor een omgeving. We zien juist als ze bijvoorbeeld een fysieke of WMO-voorziening nodig hebben, dat ze juist eraan hechten om in de buurt van hun netwerk, familie, vrienden of kennissen te gaan wonen. Want dat is hun ondersteuningsnetwerk. Dat is waarom een urgentie ook vaak voor de eigen gemeente wordt afgegeven en daar wordt benut. Als mensen met een urgentie ten gevolge van een beperking er voor kiezen om in de buurt van hun dochter te gaan wonen in een buurgemeente, dan is het natuurlijk aan diegene om een warme overdracht te organiseren. Een heleboel van die organisaties waarmee wordt gewerkt, zoals bijvoorbeeld Careyn of Argos, werken gelukkig ook regionaal. Dus dat gaat voor een heel groot deel wel goed. Maar als het probleem echt complex is, dan is er wel een overgang, ja.

Antwoord corporatie:

Maar misschien hebben we het al verteld. In de eerste en tweede fase is er verandering gekomen. We kunnen nu in de eerste fase ook urgenten direct bemiddelen, met name met het doel om te voorkomen dat mensen met een rugzakje in dezelfde valkuil vallen. We kunnen daar in onderling



overleg met de gemeente afspraken over maken om bijvoorbeeld een huurcontract aan te bieden in combinatie met een zorgcontract. Iemand die ooit ontruimd is en in de daklozenopvang zit op basis van huurschuld gaan wij weer opnieuw huisvesten, maar wel een zorgcontract erbij zodat hij begeleiding krijgt voor de schuldenproblematiek. Dit om te voorkomen dat de woningzoekende over een jaar weer hetzelfde probleem heeft en dat we weer iemand moeten ontruimen.

Antwoord RIGO:

Voor een bepaalde uitstroming uit instellingen bijvoorbeeld, daar zijn in de verordening criteria voor opgesteld, waarbij kan worden gezegd u krijgt alleen nog urgentie als u accepteert dat u zorg krijgt. Dus als daar zorg nodig is, dan moet iemand daar ook mee instemmen. Anders krijgt hij simpelweg de urgentie niet om uit te stromen.

Aan: Gemeenteraden SvWrR
Betreft: Beantwoording schriftelijke vragen WRB.

Vooraf:

In vervolg op de regionale bijeenkomsten in januari, is u de mogelijkheid geboden om uiterlijk 7 februari 2025 nog schriftelijke vragen in te dienen terzake de concept Verordeningstekst WRB. Onderstaand treft u deze vragen en de antwoorden daarop aan.

Vraag 1: Waarom geldt bij de aanbidding van nieuwbouw betaalbare koopwoningen een aanbiddingstermijn van tenminste vier weken, terwijl dit bij sociale huurwoningen voor corporaties maar tenminste drie werkdagen is?

Antwoord:

Deze keuze hangt samen met twee factoren. Op de eerste plaats is er in de koop niet - zoals bij de sociale huur wel het geval is - één enkel platform waar het nieuwbouw koopaanbod is te vinden. Dat betekent dat we woningzoekenden meer tijd willen geven om kennis te nemen van het nieuwbouw koopaanbod. Zouden we drie dagen hanteren, dan is de kans groot dat de gewenste rangordeselectie (bv lokaal woningzoekenden eerst) niet gerealiseerd wordt. Op de tweede plaats geldt ook dat er een aanzienlijk verschil is tussen een verhuur- of verkoopproces van een bestaande sociale huurwoning en van een nieuwe betaalbare koopwoning. Nieuwe betaalbare koopwoningen worden doorgaans ver voor definitieve oplevering verkocht, waardoor de noodzaak ontbreekt om een korte advertentietermijn te hanteren. In de bestaande voorraad wil je een zo vlot mogelijk verhuurproces, om leegstand zoveel als mogelijk te voorkomen in deze schaarse woningmarkt.

Vraag 2: We zien regelmatig dat sociale huurwoningen worden aangeboden met een kale huur tot de liberalisatiegrens (879,66, prijspeil 2024), maar door de servicekosten (soms maar 3 of 4 euro) weer boven de maximale subsidiabele huur (879,66 prijspeil 2024) voor de huurtoeslag uitkomen. Nieuwe huurders die dan aan de onderkant van de inkomenseisen zitten lopen hierdoor huurtoeslag mis (soms wel 250,00 per maand) en komen wellicht later in betalingsproblemen. Voor nieuwe huurders, met een inkomen aan de ondergrens van de inkomenseisen, zou het mooi zijn als de definitie van een sociale woning kan worden aangescherpt. Een huur (inclusief servicekosten) tot aan de maximale huurtoeslag grens (879,66, prijspeil 2024). Zodat huurders in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag en wellicht later niet geconfronteerd worden met betalingsproblemen.

Kunt u dit meenemen, wellicht herkennen ook andere gemeenten dit?

Antwoord:

We sluiten bij de bepaling van de definitie van een sociale huurwoning aan bij wat daarover is vastgelegd in de wet. Vanaf 2026 wordt de Huurtoeslag vereenvoudigd, wat o.a. betekent dat de standaard subsidiabele servicekosten gaan verdwijnen / geen onderdeel meer zullen zijn van de zogenaamde 'rekenhuur' m.b.t. de huurtoeslag. De huisvestingsverordening gaat verder niet over huurprijsbeleid van corporaties, maar enkel over de woonruimteverdeelregels van het verordende woningaanbod. Woningen met een prijs op of in de buurt van de liberalisatiegrens worden op grond van passend toewijzen niet verhuurd aan de laagste inkomens die vaak sterk afhankelijk zijn van de huurtoeslag.

Vraag 3: Over artikel 3.4.3, lid 2a: Klopt het dat op dit punt de lijn is voortgezet die met de verordening van 2024 is ingezet? Dat waar in de verordening in 2020 het als urgentiegrond genoeg was om een resocialisatietraject te doorlopen, daar in 2024 de extra eis bijkwam om in de instelling te wonen waar zo'n traject wordt/is gevolgd? (zie in beide eerdere verordeningen artikel 5.7 lid 1a).

Antwoord:

Dat klopt. We hebben daarbij ook aangesloten bij de (verplichte) eisen die de Wet versterking regie volkshuisvesting met zich meebrengen. Bovendien was de verandering in 2024 een gewenste: als iemand thuis een resocialisatietraject doorloopt, leidt dat niet per definitie tot een urgent woonprobleem. Als iemand in een instelling verblijft, daar uit moet stromen en geen woning heeft, dan is dat wel het geval.

Vraag 4: Is overwogen deze nog vrij recente verandering terug te wijzigen? Waarom wel of niet?

Antwoord:

Zie hiervoor ook het antwoord op de vorige vraag. Het rijk schrijft via de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting min of meer de te hanteren verordeningsteksten voor. Er is niet overwogen deze verandering terug te wijzigen.

Vraag 5: Is er op dit punt vanuit de opvanginstellingen of vanuit andere organisaties of mensen input gegeven / actief meegedacht over de verordening van 2025?

Antwoord:

Instellingen zijn voornamelijk aan de voorkant van het proces (bij de evaluatie) betrokken. Gezien bovengenoemde wettelijke verplichtingen is dit een tekst die in feite wordt voorgeschreven.

Vraag 6: Was het effect van deze verandering bij het opstellen van de verordening van 2025 bekend en is dit meegewogen?

Antwoord:

Het niet meer verlenen van urgentie in gevallen dat een resocialisatietraject vanuit de thuissituatie wordt gevolgd, heeft er toe geleid dat het aantal positieve besluiten op basis van de urgentiegronden 5.5 en 5.7 is afgenomen met 11,6%.



woonruimtebemiddeling regio Rotterdam

Januari 2025





Welkom

Voorstellen



Sjoerd Kuiper

- Bestuurlijk trekker van de verordening WRB vanuit het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR)
- Wethouder RO en Volkshuisvesting in gemeente Maassluis



Wouter Schepers

- Partner en directeur-bestuurder bij RIGO
- Specialist op het gebied van woonruimtebemiddeling



Annemarieke van Ettinger van Herk

- Directeur Maaskoepel, federatie woningcorporaties regio Rotterdam

Opzet van de avond



- Introductie - Sjoerd Kuiper
- Schets proces totstandkoming verordeningstekst - Wouter Schepers
- Actuele ontwikkelingen - Sjoerd Kuiper
- De nieuwe verordening WRB - Wouter Schepers
- In gesprek

Bijeenkomsten



16 januari: Maasdelta (Spijkenisse)

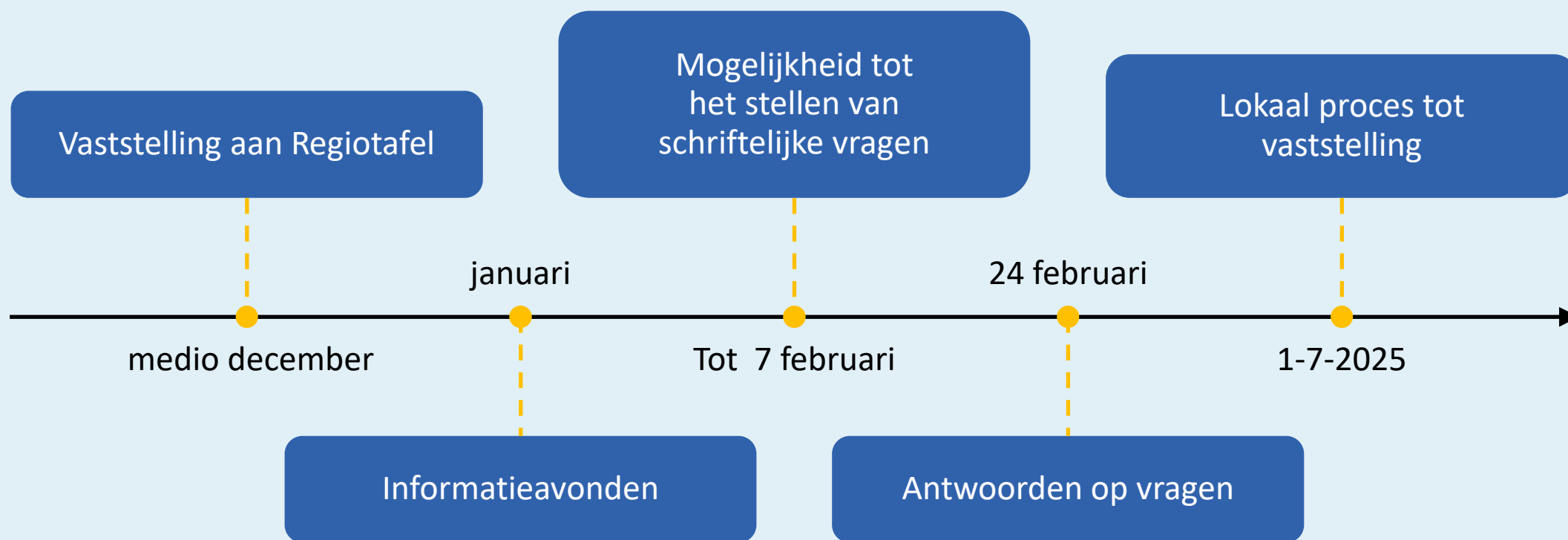
30 januari: Online



SvWrR



Proces



Context



toevoegen van
woningen



verdelen van
woningen

Context



toevoegen van
woningen



verdelen van
woningen

Context



toevoegen van
woningen



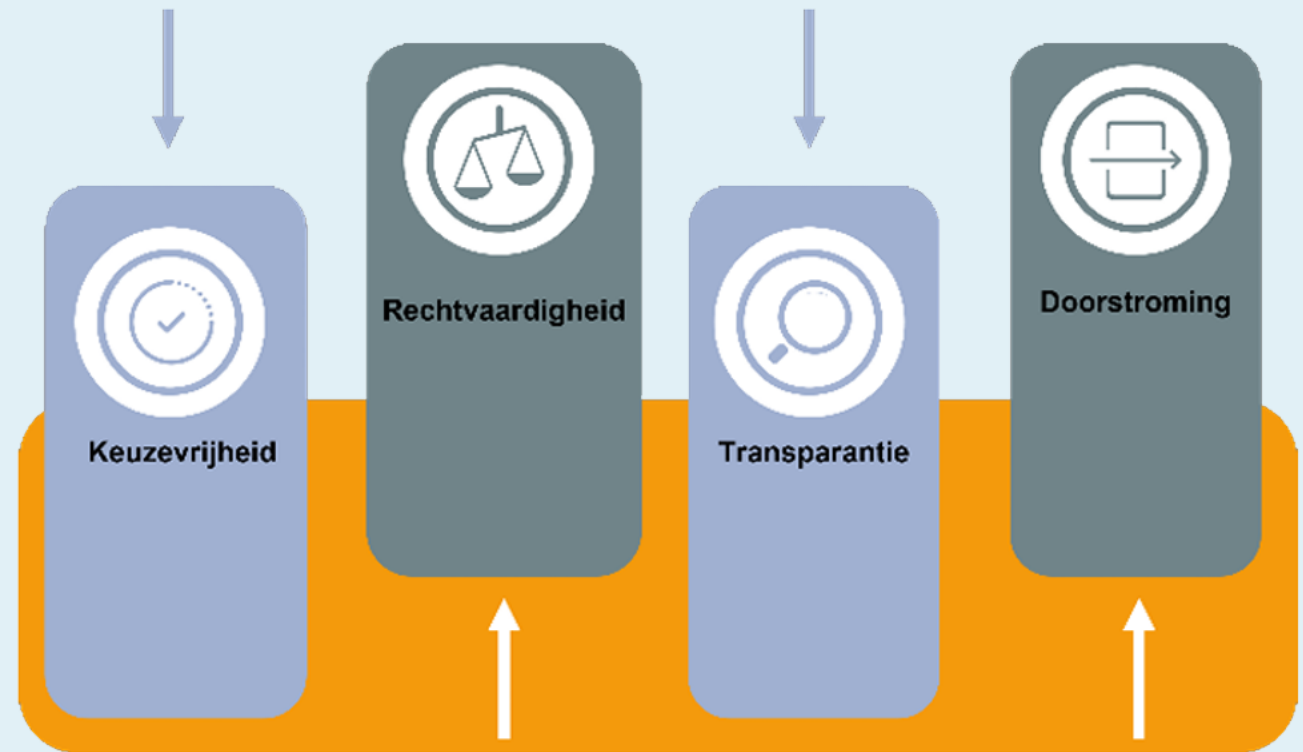
verdelen van
woningen

Context



Woonruimtebemiddeling
lost schaarste niet op.

Is een instrument om
het beschikbare aanbod
te verdelen.





**95.000 actief woningzoekenden
niet geslaagd een woning
te vinden.**

RI&O



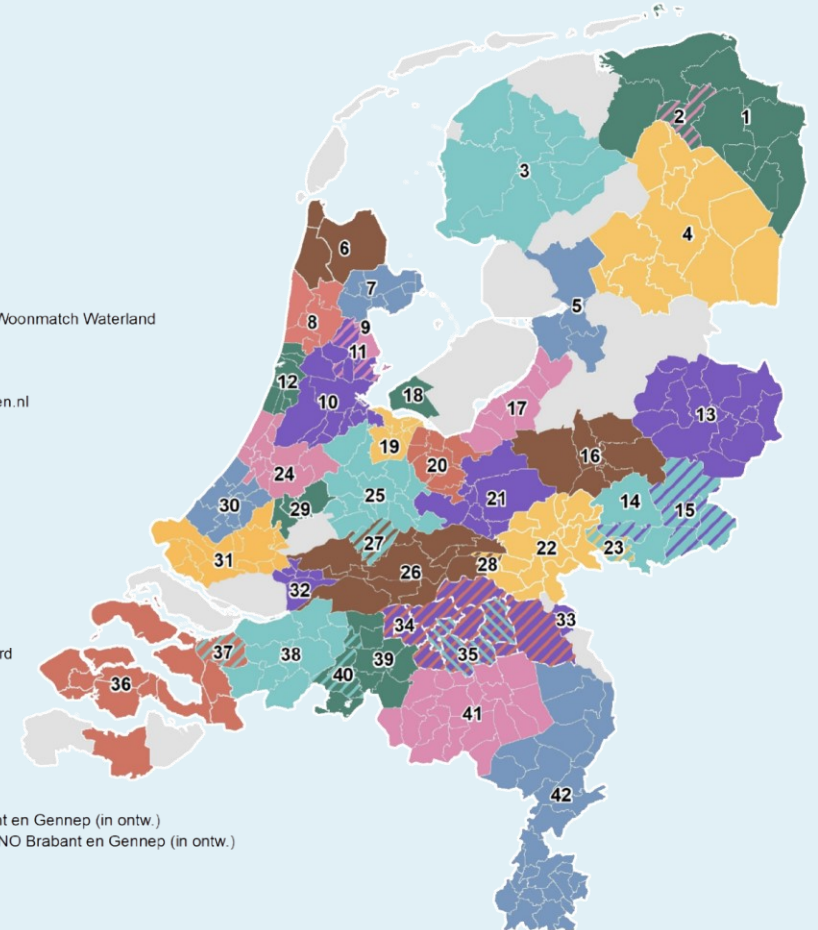
Totstandkoming

- Regionaal is met elkaar afgesproken dat we in de regio de verdeelregels op het gebied van sociale huur op elkaar afstemmen
- Voor een deel (huisvesting uitstromers uit diverse instellingen) wordt dit zelfs wettelijk verplicht
- Voordelen: gelijke behandeling woningzoekenden, aansluiting op functioneren woningmarkt, efficiëntere uitvoering etc.

Woonruimteverdeelregio's

Niet bij een regio aangesloten

- 1. Provincie Groningen (in ontwikkeling)
- 2. Woningnet Groningen (gemeente)
- 3. Friesland huurt
- 4. Thuis Kompas
- 5. De Woningzoeker
- 6. Woonmatch Kop NH
- 7. Woonmatch West-Friesland
- 8. SVNK
- 9. Woonmatch Waterland
- 10. Woningnet Stadsregio Amsterdam
- 11. Woningnet Stadsregio Amsterdam/ Woonmatch Waterland
- 12. WoonService IJmond/ ZK
- 13. WoningHuren.nl
- 14. Thuis in de Achterhoek
- 15. Thuis in de Achterhoek/ WoningHuren.nl
- 16. Woonkeus Stedendriehoek
- 17. Huren Noord Veluwe
- 18. Woningnet Almere
- 19. Woningnet Gooi en Vechtstreek
- 20. Woningnet Eemvallei
- 21. Huiswaarts
- 22. Entree
- 23. Entree/WoningHuren.nl
- 24. Huren in Holland Rijnland
- 25. Woningnet Regio Utrecht
- 26. Woongaard
- 27. Woningnet Regio Utrecht/ Woongaard
- 28. Entree/ Woongaard
- 29. Woningnet Midden Holland
- 30. Woonnet Haaglanden
- 31. Woonnet Rijnland
- 32. Woonkeus Drechtsteden
- 33. NO Brabant en Genneep (in ontw.)
- 33. WoonService Regionaal
- 34. WoonService Regionaal/ NO Brabant en Genneep (in ontw.)
- 35. Ons Huis/ WoonService Regionaal/ NO Brabant en Genneep (in ontw.)
- 36. Zuidwestwonen.nl
- 37. Klik voor Wonen/ Zuidwestwonen.nl
- 38. Klik voor Wonen
- 39. Woning in Zicht
- 40. Klik voor Wonen/ Woning in Zicht
- 41. Wooniezie
- 42. Thuis in Limburg



We (gemeenten, corporaties) zijn aan de slag gegaan met:

- Een evaluatie van de huidige woonruimteverdeling (inclusief ervaringen veel betrokken partijen en ook woningzoekenden)
- Het opstellen van een tekst die voorziet in een eerlijke en rechtvaardige balans in de woonruimteverdeling
- Op basis van bestuurlijke uitgangspunten, wettelijke vereisten en inbreng van raadsleden op diverse raadsavonden in het voorjaar van 2024.

Resultaat: de verordeningstekst die u is toegezonden

Meest gehoord:

- Geef ruimte aan 'couleur locale' / lokaal maatwerk
- Geef inzicht in de lokale cijfers / schaarste
- Hoe werkt de urgentieregeling, in het bijzonder als het gaat om groepen waar wettelijk iets voor gaat veranderen (aandachtsgroepen Wet Regie, statushouders)
- Wanneer wordt welk bemiddelingsmodel ingezet en zorgen om de kansen van jongeren

Aandachtspunten raadsleden (2)



Meest gehoord:

- Transparantie t.a.v. toewijzingsresultaat
- Mogelijkheden om te sturen op leefbaarheid
- Aandacht voor doorstroming
- Woningen weigeren in een schaarse woningmarkt
- Sturen op woningzoekenden met lokale binding
- Reikwijdte verordening (sociale huur of meer?)
- Waarom regionaal samenwerken?

Toelichting situatie Ridderkerk



De verordening Woonruimtebemiddeling 2025



Richting op basis van evaluatie



Uitgangspunten (blijvend):

- Gemeenteraad stelt kaders vast, verordening niet teveel dichttimmeren
- Woningzoekenden in noodsituaties het eerst helpen

Aandacht voor:

- Doorstroming
- Zoekgedrag woningzoekenden
- Nieuwe mogelijkheden van de Huisvestingswet (binding, vitale beroepen, betaalbare koop)

Binding uitgelegd



Binding:

- Is maatschappelijke of economische binding, ofwel: je hebt ergens gewoond en/of je werkt ergens
- Kan op regionaal, gemeentelijk of zelfs kern- of wijkniveau worden toegepast

50%:

- Is het maximale percentage van de toegewezen woningen waarbij de gemeente voorrang verleend aan groepen met binding
- Voor de overige toewijzingen geldt dat geen voorrang mag worden gegeven, maar dat wil niet zeggen dat lokaal woningzoekenden er niet in terecht (kunnen) komen. Bij 50% sturen (maximum)
= toewijzingsresultaat meer dan 50%.

Huidige benutting ruimte



Verhuringen

Gemeente	Geadverteerd met lokale binding	%	Geadverteerd met regionale binding	%	Urgentieverklaring (m.u.v. 5.5 en 5.6)	%	Herhuisvestings verklaring	%	# Totaal binding	% Totaal binding	# Totaal verhuringen
Albrandswaard	24	22%	4	4%	12	11%	10	9%	48	44%	109
Barendrecht	29	18%			29	18%	4	3%	60	38%	158
Capelle aan den IJssel	7	1%	1	0%	86	16%	7	1%	101	19%	533
Krimpen aan den IJssel	45	19%	1	0%	45	19%	39	16%	113	47%	243
Lansingerland	67	24%			46	16%	2	1%	101	35%	285
Maassluis	78	27%			27	9%	24	8%	125	43%	288
Nissewaard	159	19%	1	0%	189	23%	81	10%	388	47%	820
Ridderkerk	65	15%	7	2%	64	15%	62	15%	176	41%	426
Rotterdam	198	3%	3	0%	1.473	23%	209	3%	1.871	30%	6.332
Schiedam	144	20%			180	25%	26	4%	330	46%	713
Vlaardingen	100	13%	15	2%	197	26%	9	1%	306	40%	761
Voorne aan Zee	186	38%	2	0%	67	14%	6	1%	250	51%	492
Totaal	1102	10%	34	0%	2.415	22%	479	4%	3.869	35%	11.160

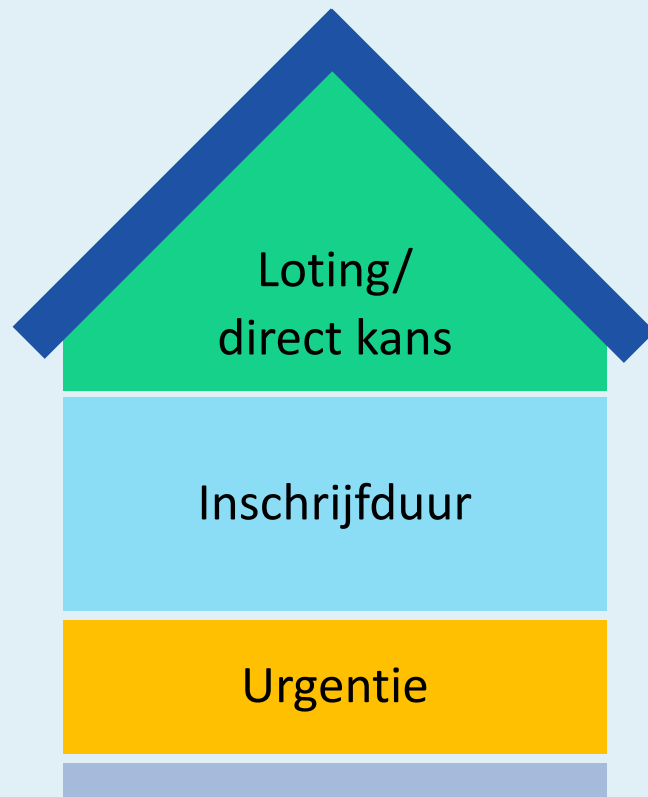
Voorlopige cijfers over 2024

Tijdens de bijeenkomst van 16 januari waren de (voorlopige) cijfers over 2024 nog niet beschikbaar en zijn cijfers over 2023 gepresenteerd.

Binding in de regionale praktijk:

- Gemiddeld ongeveer de helft (25%) van de beschikbare bindingsruimte gaat naar urgente groepen: we helpen mensen in nood **die hier al wonen** (en niet uit Amsterdam of Groningen): we stellen dus bindingseisen.
- De overige '25%' is in te zetten op bijvoorbeeld doorstromers, vitale beroepsgroepen, voorrang bij nieuwbouw voor lokaal woningzoekenden, kernbinding in kleine dorpen waar maar een enkele woning per jaar vrijkomt, etc.
- De inzet van deze ruimte is **lokaal** onderwerp van gesprek met de corporaties.

Hoe helpen we woningzoekenden aan een woning?



Kassa 3

Kassa 2

Kassa 1



Nieuwe toetreders
(net gescheiden stellen, jongeren, etc.)



Regulier
woningzoekenden

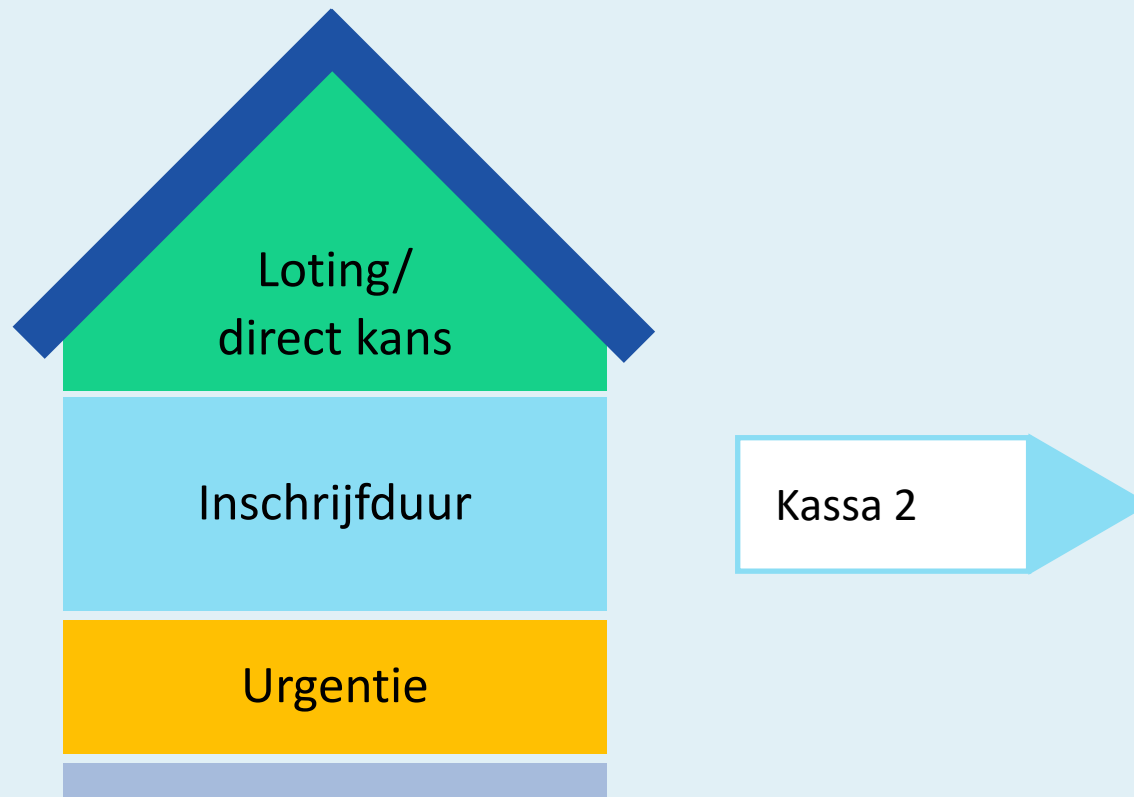


Woningzoekenden
in nood

Hoe helpen we woningzoekenden aan een woning?



Hoe helpen we woningzoekenden aan een woning?



Inschrijfduur ('aansluiten in de rij')

Nog steeds een rechtvaardige grondslag voor
woonruimtebemiddeling

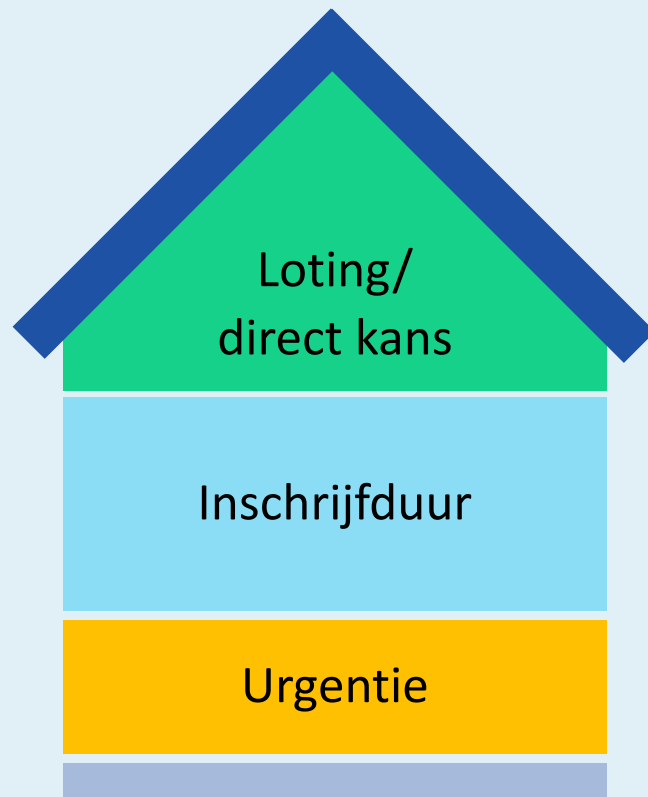
Wel negatieve systeemeffecten bestrijden
(gebrekkige doorstroming) via een van
Groot naar Beter voorrang*.
Speelt in op groeiend aantal 'downsizers'

*Van 4 kamers of meer > Naar 3 kamers of kleiner

Woonruimtebemiddeling 2025 ev



Hoe helpen we woningzoekenden aan een woning?



Kassa 3



(Zuivere) loting / Direct Kans

Meer kansen voor nieuwe toetreders, waaronder jongeren

Stimuleert actief woning zoeken
Voorkeur boven 'straffen' wachten of weigeren

Gelijkmatiger inzetten in de regio: niet (meer)
afhankelijk van beleid corporatie

Nieuwe mogelijkheden

Sturen op particuliere sociale huur

- Alleen inkomenseis (bovenkant DAEB, < €53.000,- prijspeil 2024)

Sturen op betaalbare koop nieuwbouw (< €390.000,- prijspeil 2024)

- Gericht op woningzoekenden met lokale binding

Sturen op vitale beroepsgroepen*



Regionaal tekst vormgegeven

Lokaal toepasbaar (keuze)

Gemeenten maken zelf keuzes over volkshuisvestelijke meerwaarde versus effecten op gemeente- en corporatiekas en effect op ruimte om aan lokaal woningzoekenden te kunnen sturen

* Docenten beroepsgerichte vakken secundair onderwijs, Docenten algemene vakken secundair onderwijs, Leerkrachten basisonderwijs, Leidsters kinderopvang en onderwijsassistenten Brandweer en politie, Verpleegkundigen en Verzorgenden



In gesprek

Heeft u vragen?





Dank