



Actualisatie Woonruimteverdeling 2012

Inhoudsopgave

1	Aanleiding.....	3
2	Doelstellingen woonruimteverdeling.....	4
2.1	Algemene doelstelling	4
2.2	Doelstellingen actualisatie 2012.....	4
3	Toegankelijkheid woningmarkt	5
3.1	Regionale binding.....	5
3.2	Bovenregionale afspraken.....	5
3.3	Lokale beleidsruimte	6
3.4	Tijdelijke ophoging lokale beleidsruimte	7
4	Volgordebepaling	8
4.1	Voorrangskandidaten	8
4.2	Toewijzing op basis van woonduur en inschrijfduur	8
4.3	Loten	9
4.4	Doorstromingsbevorderende maatregelen	10
4.5	Maatwerkregeling corporaties	11
4.6	Labelen	11
4.7	Voorwaarden voor passendheid.....	12
5	Vergunningverlening.....	13
5.1	Huisvestingsvergunningen	13
5.2	Wijzigingen in de woningvoorraad.....	13
6	Overige bepalingen	14
6.1	Inschrijving en registratie.....	14
6.2	Klantinformatie	14
6.3	Controle op uitvoering van de regels.....	14
6.4	Monitoring	14
6.5	Experimenten	15
6.6	Vastleggen afspraken en looptijd	15
7	Afspraken sociale voorraad	16
	BIJLAGE	17

1 AANLEIDING

Corporaties en gemeenten in de Stadsregio Amsterdam werken al jaren samen op het gebied van de woonruimteverdeling. Partijen treffen elkaar in de Stuurgroep Wonen en maken daar principe-afspraken. Op dit moment zijn de afspraken over de woonruimteverdeling vastgelegd in het Convenant Woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam uit 2008, hierna te noemen convenant. Daarnaast zijn er regels voor de woonruimteverdeling vastgelegd in de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010, hierna te noemen verordening. In bijlage I wordt nader ingegaan op de relatie tussen het convenant en de verordening.

In het huidige convenant is bepaald dat woningen worden toegewezen op basis van de volgordecriteria woonduur en inschrijfduur. Beide volgordecriteria wegen even zwaar. Ander belangrijk onderdeel van de huidige afspraken over woonruimteverdeling is de mogelijkheid bindingseisen te stellen. In de hele regio wordt gewerkt met regionale bindingseisen. Het gaat hierbij om economische binding of sociale binding. Dat wil zeggen dat om in aanmerking te komen voor een woning tot de huurtoeslaggrens¹ je in de regio moet wonen of werken.

Gemeenten hebben lokale beleidsruimte. Binnen deze lokale beleidsruimte worden voorrangsgroepen gehuisvest. Gemeenten kunnen deze lokale beleidsruimte ook benutten voor maatwerk.

Bij het afsluiten van het convenant in 2008 is door de partijen afgesproken na vier jaar de afspraken te evalueren en zo nodig te herzien. De gemeente Amsterdam heeft in juli 2011 voorstellen voor een Nieuwe Amsterdamse Woonruimteverdeling gedaan, waarbij ook voorstellen zijn gedaan voor wijziging van de regionale regels. Daarnaast hebben de corporaties in de Stadsregio Amsterdam een voorstel gemaakt voor de toekomst van de woonruimteverdeling in de Stadsregio Amsterdam. Dit is de start geweest voor een regiobrede discussie over actualisatie van de woonruimteverdeling. In de portefeuillehoudersoverleggen van 19 januari en 8 maart 2012 en de Stuurgroep Wonen van 2 februari 2012 heeft discussie plaatsgevonden over de gewenste hervormingen van de woonruimteverdeling. Vervolgens heeft een bestuurlijke kerngroep woonruimteverdeling op basis van deze discussies het voorstel verder uitgewerkt. Het resultaat daarvan is verwoord in dit beleidsvoorstel. De wijzigingen hebben vooral ten doel de woningmarkt een meer open en klantvriendelijk karakter te geven en het aantal regels zo veel mogelijk te beperken.

De evaluatie en actualisatie hebben vooral betrekking op de afspraken voor woonruimteverdeling zoals die zijn vastgelegd in het convenant. Ook worden wijzigingen op de verordening voorgesteld. Daarmee is de verordening aangepast aan actuele ontwikkelingen en loopt gelijk op met het convenant.

¹ De huurtoeslaggrens is €664,66, prijspeil 2012

2 DOELSTELLINGEN WOONRUIMTEVERDELING

2.1 Algemene doelstelling

Doelstelling van het vastleggen van regels over de woonruimteverdeling is het voeren van een zo transparant en rechtvaardig mogelijk toewijzingssysteem voor de vrijkomende woningen in de sociale huursector². Daarmee wordt beoogd de doelgroep toegang te geven tot voor hen geschikte en betaalbare huurwoningen. Tot de doelgroep behoren huishoudens die vanwege hun lage inkomen of speciale woonbehoeften niet op de particuliere woningmarkt in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Met de Europeanorm is deze doelstelling nog aangescherpt. Voortaan moeten corporaties 90% van de vrijkomende voorraad toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €34.085³

Deze algemene doelstelling is uitgewerkt in onderstaande 5 doelstellingen. Deze schetsen enerzijds het streven naar maximale bewegingsvrijheid voor de woningzoekenden binnen de regio en anderzijds de wens om sociale cohesie te kunnen bevorderen en maatwerk te kunnen bieden voor kwetsbare groepen. Dat bijt elkaar soms en door de immer heersende schaarste op de woningmarkt ontstaat hier een spanningsveld, waarbij moeilijk in algemene zin voor de hele regio kan worden aangegeven wat het zwaarst moet wegen. De volgorde van onderstaande doelstellingen is daarom willekeurig.

- 1 Het bieden van een open regionale woningmarkt aan de woningzoekenden, teneinde de keuzemogelijkheden te optimaliseren en zoveel mogelijk vrije vestiging mogelijk te maken;
- 2 Meer woningzoekenden aan een passende woning te helpen door het creëren van dynamiek op de woningmarkt, door zo lang mogelijke verhuisketens tot stand te brengen, om marktbevingen te stimuleren en doorstroming op gang te brengen;
- 3 Het voeren van een door woningzoekenden als rechtvaardig en transparant ervaren systeem van woonruimteverdeling dat verschillende groepen zo goed mogelijke kansen op een woning biedt;
- 4 Het bij voorrang helpen van woningzoekenden met een acuut huisvestingsprobleem, zoals sociaal en medisch urgenten, stadsvernieuwingskandidaten enzovoorts;
- 5 Het bieden van lokaal maatwerk om specifieke groepen te kunnen bedienen waarmee ook een bijdrage kan worden geleverd aan het versterken van sociale verbanden.

2.2 Doelstellingen actualisatie 2012

Bij de huidige actualisatie is een aantal uitgangspunten gehanteerd. Doel is een meer open en toegankelijke sociale huurwoningmarkt te creëren. Ook wordt meer aandacht besteed aan de positie van spoedzoekers en starters. Daarnaast is waar mogelijk vereenvoudiging van de regels nagestreefd.

² Huurwoningen tot de huurtoeslaggrenshuurtoeslaggrens, van corporaties en particuliere verhuurders.

³ Prijspeil 2012, het prijspeil wordt jaarlijks aangepast.

3 TOEGANKELIJKHEID WONINGMARKT

Er is behoefte om de woningmarkt van de Stadsregio Amsterdam meer open en toegankelijk te maken. Gekozen is regionale binding als voorwaarde om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning af te schaffen. Wel wordt aan gemeenten ruimte geboden om voor een deel lokaal invulling te geven aan de woningtoewijzing, via lokale beleidsruimte. In deze paragraaf wordt dit verder toegelicht.

3.1 Regionale binding

Op dit moment geldt bij toewijzing van sociale huurwoningen een regionale bindingseis. Dat betekent dat een woningzoekende in de regio moet wonen, werken, gewoond hebben of tot de uitzonderingsgroepen behoort⁴, om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning onder de huurtoeslaggrens.

De stadsregio Amsterdam wil een open en gastvrije regio zijn. Het stellen van een regionale bindingseis past daar niet bij. Uit onderzoek van Rigo, in opdracht van de gemeente Amsterdam, blijkt dat zonder regionale bindingseis de toename van het aantal extra woningzoekenden beperkt zal zijn en dat er weinig verdringing plaatsvindt van regionaal woningzoekenden. Deze conclusies zijn gebaseerd op onderzoek naar afschaffing van regionale binding in vergelijkbare regio's⁵. In de nieuwe situatie zal de regionale bindingseis komen te vervallen.

3.2 Bovenregionale afspraken

Op dit moment gelden de regels voor de woonruimteverdeling in de Stadsregio Amsterdam in de 16 gemeenten die horen tot de Stadsregio Amsterdam. De gemeenten vinden het wenselijk dat in de toekomst ook de regio Zuid-Kennemerland (Haarlem) en Almere aansluiten bij de afspraken over verdeling van de woonruimte in de Stadsregio Amsterdam. Hiermee wordt de werking van de woningmarkt bevorderd. Nu al zijn er intensieve verhuisrelaties in de vrije sector tussen de Stadsregio Amsterdam en genoemde gebieden.

De Stadsregio Amsterdam nodigt beide partijen uit om het gesprek aan te gaan over verdergaande samenwerking.

Op dit moment is er al uitwisseling van woningzoekenden in de sociale sector tussen de Stadsregio Amsterdam en Almere. De woonduur die huishoudens in Almere hebben opgebouwd is op dit moment ook geldig in de stadsregio. Daarnaast is er uitwisseling van stadsvernieuwingskandidaten met Almere. In Almere geldt op dit moment vrije vestiging, één ieder kan zich daar inschrijven.

⁴ Uitgezonderde doelgroepen zijn waarvan huishoudens,

- waarvan redelijkerwijs niet of niet meer verwacht kan worden dat zij door het duurzaam verrichten van arbeid in hun bestaan voorzien, zoals gepensioneerden, ernstig invaliden en langdurig werklozen;
- die als remigrant wensen terug te keren naar Nederland of zijn teruggekeerd, doch nog niet over passende huisvesting beschikken;
- aan wie op grond van een asiolverzoek een van de verblijfsvergunningen, bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met d, van de Vreemdelingenwet 2000 is verleend, indien zij na die verlening voor de eerste maal woonruimte zoeken;
- die na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van het huwelijk na scheiding van tafel en bed, in verband met die omstandigheid dringend woonruimte behoeven, of
- die een procedure tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van het huwelijk na scheiding van tafel en bed aanhangig hebben gemaakt en een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 822 en 823 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering hebben verkregen, indien zij in verband met die omstandigheid dringend woonruimte behoeven.

⁵ Effecten woonruimteverdeling Amsterdam, rapport februari 2012.

3.3 Lokale beleidsruimte

Het huidige convenant voorziet in lokale beleidsruimte voor gemeenten. Deze ruimte is bedoeld om invulling te kunnen geven aan lokaal wenselijk beleid, bijvoorbeeld voor het hanteren van eigen labels, het verlenen van voorrang aan beroepsgroepen of andere doelgroepen, waarbij de voorrang niet alleen tot de lokaal ingezetenen beperkt hoeft te worden. Binnen deze lokale beleidsruimte moeten ook de voorrangskandidaten⁶, exclusief statushouders en herstructureringskandidaten, gehuisvest worden. Daarnaast kunnen gemeenten deze ruimte benutten voor het verlenen van voorrang aan lokaal ingezetenen.

De omvang van de lokale beleidsruimte hangt samen met de grootte van de gemeente. De centrumgemeente heeft in de huidige afspraken 20% lokale beleidsruimte, de grote gemeenten 30%, middelgrote gemeenten 50% en kleine gemeenten 70%.

De huidige afspraken werken goed. In de praktijk blijkt dat kleinere gemeenten een grotere behoefte hebben aan lokale beleidsruimte om ervoor te zorgen dat er geen verdringing plaatsvindt van lokaal woningzoekenden. In kleine gemeenten komen vanwege de kleinere voorraad immers minder woningen vrij. Daardoor hebben deze gemeenten minder mogelijkheden om eigen inwoners te huisvesten dan grote(re) gemeenten. Bij instroom van belangstellenden van buiten vindt verhoudingsgewijs al snel verdringing plaats.

In het nieuwe convenant worden de afspraken over lokale beleidsruimte daarom voortgezet. Dit betreft zowel de afspraken over de hoogte van de lokale beleidsruimte als de afspraken over de te huisvesten groepen binnen de lokale beleidsruimte. De verdeling van de lokale beleidsruimte wordt dan als volgt:

Voor de bestaande bouw/ oudbouw⁷:

Gemeente	% lokale beleidsruimte
Kleine gemeenten: Beemster, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Waterland, Wormerland, Zeevang	70%
Middelgemeenten: Edam-Volendam, Uithoorn, Diemen, Aalsmeer	50%
Grote gemeenten: Zaanstad, Haarlemmermeer, Amstelveen, Purmerend	30%
Centrumgemeente: Amsterdam	20%

De omvang van de lokale beleidsruimte voor nieuwbouw⁸ is 70% voor kleine gemeenten en 60% voor overige gemeenten.

Voor gemeenten in de categorieën Middelgemeente, Grote gemeenten en Centrumgemeente geldt dat de percentages voor lokale toewijzing zoals die gelden voor bestaande bouw en nieuwbouw onderling uitwisselbaar zijn. Dit betekent dat gemeenten de vrijheid hebben om af te wijken van de percentages bestaande bouw en nieuwbouw, mits het absolute aantal woningen voor lokale beleidsruimte, zoals bepaald aan de hand van deze percentages, niet wordt overschreden.

Het streven is echter een open en toegankelijke woningmarkt. Daar hoort bij dat woningzoekenden zo min mogelijk beperkt worden in hun bewegingsvrijheid op de woningmarkt. Voorrang voor lokaal woningzoekenden past hier minder goed bij. Intentie van de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam

⁶ Noodgevallen, bijzondere doelgroepen en social-medisch urgenten, zie ook 4.1

⁷ Onder bestaande bouw/ oudbouw wordt verstaan alle vrijkomende woningen uit de bestaande voorraad sociale huur.

⁸ Onder nieuwbouw wordt verstaan alle voor het eerst ter bewoning aan te bieden sociale huurwoningen.

en de corporaties is waar mogelijk de lokale voorrang te beperken. Het komend jaar wordt hiervoor een voorstel ontwikkeld dat in de Stuurgroep Wonen wordt behandeld en vervolgens weer wordt teruggelegd bij de reguliere overleggremia van de Stadsregio Amsterdam.

3.4 Tijdelijke ophoging lokale beleidsruimte

Soms hebben gemeenten te maken met onevenredig grote verdringing van lokaal woningzoekenden of leefbaarheidsproblemen, bijvoorbeeld op complexniveau. Aan die gemeenten wordt in de nieuwe situatie de mogelijkheid geboden tijdelijk een hogere lokale beleidsruimte te hanteren om de problemen op korte termijn te bestrijden.

De Stuurgroep Wonen beslist over het al dan niet toestaan van een tijdelijk hogere lokale beleidsruimte en stelt hier voorwaarden voor⁹. Afspraken over toewijzingsregels bieden geen structurele oplossing voor problemen met beschikbaarheid of spreiding van sociale huurwoningen. Alleen maatregelen in de voorraad kunnen structureel een oplossing bieden hiervoor. De voorwaarden die de Stuurgroep Wonen stelt zullen daarom in ieder geval verband hebben met inspanningen van een gemeente om structurele oplossingen voor het geconstateerde probleem te vinden in aanpassingen in de voorraad.

Daarnaast wordt tijdelijke ophoging van lokale beleidsruimte begrensd. Verhoging van de lokale beleidsruimte wordt toegestaan met maximaal 20%. Bovendien mag de lokale beleidsruimte na ophoging nooit meer zijn dan 50%. Tijdelijke ophoging wordt toegestaan voor een periode van maximaal 2 jaar. Daarna moet opnieuw beoordeeld worden of ophoging nodig is.

⁹ Bij bespreking in het portefeuillehoudersoverleg van 31 mei jl. is gebleken dat er behoefte is aan meer inzicht over de positie van de stuurgroep ten opzichte van de bestuursorganen van de Stadsregio Amsterdam. Bij vertaling van het beleidsvoorstel naar het convenant wordt hier nadere duiding aan gegeven.

4 VOLGORDEBEPALING

Op dit moment wordt de volgorde bij woningtoewijzing in de Stadsregio Amsterdam bepaald op basis van twee principes. Het eerste principe is dat er onderscheid wordt gemaakt tussen voorrangskandidaten en gewone woningzoekenden, waarbij de voorrangskandidaten voorgaan. Het tweede principe is dat voor gewone woningzoekenden de volgordebepaling plaatsvindt op basis van woontijd of inschrijftijd. In de actualisatie is vooral aandacht besteed aan het bieden van meer perspectief voor spoedzoekers op de woningmarkt die geen voorrangstatus kunnen krijgen. Ook is aandacht besteed aan hoe de sociale sector een bijdrage kan leveren aan de roltrapfunctie van de regionale woningmarkt. Op basis hiervan wordt voorgesteld een beperkt deel van de voorraad te verloten.

Bestaande regelingen en nieuwe voorstellen voor volgordebepaling worden in onderstaande paragraaf belicht.

4.1 Voorrangskandidaten

In de huidige woonruimteverdeling wordt onderscheid gemaakt tussen voorrangskandidaten en 'gewone' woningzoekenden. In de huidige woonruimteverdeling wordt gewerkt met een volgorde waarbij voorrangskandidaten voorgaan. Bij voorrangskandidaten wordt de volgorde bepaald door een rangorde tussen groepen en door de datum van afgifte van de voorrangverklaring.

In het convenant en de huisvestingsverordening zijn de volgende groepen aangemerkt als voorrangskandidaten:

Voorrangskandidaten

In willekeurige volgorde:

- Acute noodgevallen
- Bijzondere doelgroepen (bijv. woningzoekenden uit een opvanghuis, ex-psychiatrische patiënten of personen uit erkende hulp- of dienstverleningsinstellingen, zogenaamde maatwerk-beroepsgroepen)
- Sociaal-medisch urgenten
- Statushouders
- Herstructureringskandidaten (=stadsvernieuwingsurgenten)

Voor herstructureringskandidaten bestaat een aparte afspraak. De vijf grote regiogemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer, Amstelveen, Purmerend en Zaanstad hebben de afspraak gemaakt desgewenst elkaars herstructureringskandidaten met voorrang te huisvesten, tot een bepaald maximum. Ook de gemeente Almere neemt deel aan deze afspraken.

De huidige beleidsafspraken werken goed en behoeven geen wijziging.

4.2 Toewijzing op basis van woontijd en inschrijftijd

Voor gewone woningzoekenden worden de sociale huurwoningen toegewezen op basis van inschrijftijd (starters) en woontijd (doorstromers). Inschrijftijd en woontijd zijn aan elkaar gelijkgesteld. De woningzoekende met de langste woon- of inschrijftijd krijgt als eerste de vrijkomende woning.

Rond de actualisatie van de woonruimteverdeling is er veel discussie geweest over het al dan niet afschaffen van woonduur. Uit onderzoek is gebleken dat het hanteren van woonduur als volgordecriterium de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

Bij de discussie heeft het voorstel voor de Nieuwe Huisvestingswet, dat toen nog ter behandeling aan de Tweede Kamer toegezonden was, een grote rol gespeeld. In dit voorstel wordt de ruimte voor binding aan de regio beperkt. Mogelijk dat dit het gebruik van het volgordecriterium woonduur ook kan beperken. Omdat woonduur alleen opgebouwd kan worden door in de regio te wonen, kan dit gezien worden als een impliciete vorm van binding.

Afgesproken is in afwachting van de Nieuwe Huisvestingswet woonduur als volgordecriterium te behouden. Met de demissionaire status van het Kabinet lijkt het voorstel voor de Nieuwe Wet controversieel verklaard te worden. Voorlopig blijft het systeem met toewijzing van woningen voor woningzoekenden op basis van woonduur en inschrijfduur gehandhaafd.

4.3 Loten

Het huidige systeem op basis van woonduur en inschrijfduur wordt door veel woningzoekenden als rechtvaardig gezien, maar beloont wachten en bevordert daarmee spaargedrag. Dit draagt bij aan het op slot zitten van de woningmarkt en het hoge aantal woningweigeringen. Het wachten op een woning is bovendien niet erg voor de huishoudens die in de (nabije) toekomst op zoek gaat naar meer kwaliteit of ruimte. Maar er zijn tegelijkertijd ook huishoudens die een directere noodzaak hebben om te verhuizen (gezinsuitbreiding, echtscheiding, inkomensachteruitgang) en geen aanspraak kunnen maken op urgentieregelingen. Ook starters, jongeren die voor het eerst een eigen woning betrekken, of jonge huishoudens van buiten de regio die graag in de regio willen komen wonen, hebben moeilijk toegang tot de woningmarkt. Uit eerder onderzoek van de Stadsregio Amsterdam is gebleken dat juist deze laatste groep huishoudens van essentieel belang is voor het 'jong' houden van de regio en voor de economische ontwikkeling, omdat zij nieuw arbeidspotentieel vormen.

Deze huishoudens zoeken op korte termijn een woning en zijn actief op zoek, maar komen in het spaarsysteem niet of nauwelijks aan bod. Om deze woningzoekenden toch een kans te geven en de sfeer van ontoegankelijkheid van deze regio weg te nemen wordt een lotingsmodule geïntroduceerd.

Regels voor loten

In de lotingsmodule wordt ongeveer 15% van het aanbod aan sociale huurwoningen van corporaties in de Stadsregio Amsterdam verloot. Het gaat hierbij om bestaande bouw en nieuwbouw. Om te zorgen dat de verschillen per gemeente niet te groot worden, wordt het aandeel te verloten woningen per gemeente gemaximeerd op 20%.

Uit onderzoek blijkt dat het willekeurig inzetten van loten een nadelig effect kan hebben op de doorstroming. Corporaties en gemeenten spreken de intentie uit om in elk geval woningen te verloten die geschikt zijn voor starters en woningen te verloten die geschikt zijn voor doorstromers, zoals in het experiment de Woonversnelling.

Met het verloten van woningen die geschikt zijn voor starters krijgt deze groep een extra kans en wordt voorkomen dat de doorstroming te veel belemmerd wordt. Daarnaast laten de ervaringen met het experiment de Woonversnelling zien dat gerichte loting onder doorstromers de doorstroming juist bevordert.

De corporaties bepalen in overleg met de gemeenten of en hoe loting wordt ingezet. De omstandigheden en lokale woningmarkten in de regio verschillen van elkaar, waardoor maatwerk nodig is.

Jaarlijks wordt over de omvang en effecten van loten in de regio gerapporteerd. Er zal ook inzicht per gemeente worden gegeven. Op basis van deze jaarlijkse rapportage kan eventueel bijstelling van de afspraken plaatsvinden.

Loten wordt bovendien ingevoerd voor een periode van twee jaar. Na twee jaar vindt evaluatie plaats en wordt na overleg in de Stuurgroep Wonen besloten over eventuele aanpassing of voortzetting van de lotingsmodule. De lotingsmodule blijft van kracht totdat over de evaluatie is beslist. In de Stuurgroep Wonen wordt besproken op basis van welke criteria evaluatie van het loten plaatsvindt.

Sanctieregeling loten

Op dit moment bestaat er een sanctieregeling voor woningzoekenden die na acceptatie van de woning alsnog weigeren of niet komen opdagen. Deze sanctie bestaat uit een geldboete van €75. Omdat corporaties door deze woningzoekenden wel onnodige administratieve kosten maken, wordt deze regeling voortgezet en ook van toepassing verklaard op het aanbod dat via de lotingsmodule verdeeld wordt.

Omdat de lotingsmodule ook vooral bedoeld is om spoedzoekers te bedienen wordt een aanvullende sanctie opgelegd bij weigering of non-response na daadwerkelijke acceptatie van de woning door de woningzoekende. Deze sanctie zal bestaan uit tijdelijke uitsluiting van deelname aan de lotingsmodule, voor bijvoorbeeld drie maanden. De sanctie wordt verder uitgewerkt door de corporaties.

4.4 Doorstromingsbevorderende maatregelen

Eerder al is geconstateerd dat een systeem waarin woningen worden toegewezen op basis van woon- of inschrijfduur spaargedrag bevordert. Dit is onlosmakelijk verbonden met deze wijze van woningtoewijzing. Om de dynamiek op de woningmarkt te bevorderen zijn in het huidige convenant een aantal regelingen opgenomen om de doorstroming te bevorderen:

- a) Woonduur en inschrijfduur tijdelijk meenemen na verhuizing
- b) Het combineren van woonduur

a) Woonduur en inschrijfduur tijdelijk meenemen na verhuizing

Op dit moment kunnen woningzoekenden na verhuizing hun woonduur of inschrijfduur tijdelijk behouden. Starters kunnen na het betrekken van een woning hun inschrijfduur voor een periode van 2 jaar behouden. Deze inschrijfduur telt dan op bij de opgebouwde woonduur in de nieuwe woning. Doorstromers kunnen de woonduur die ze in de vorige woning hebben opgebouwd voor een periode van vijf jaar behouden en optellen bij de woonduur die in de nieuwe woning opgebouwd wordt. Deze regelingen zijn ingevoerd om huishoudens over de streep te trekken hun kostbare woon- cq inschrijfduur te verzilveren. Met behoud van rechten kunnen zij eventueel weer snel doorverhuizen. De regeling wordt beperkt gebruikt. Toch zijn partijen van mening dat de regelingen tijdelijk behoud woonduur en tijdelijk behoud inschrijfduur bijdragen aan de doorstroming. Het gebruik van de regeling

groeit. Bovendien kunnen de regelingen huishoudens die twijfelen over verhuizing 'over de streep trekken'. De regelingen worden voortgezet.

b) Het combineren van woonduur

In het huidige convenant is een regeling opgenomen voor het combineren van woonduur. Het doel van het combineren van woonduur is om meer doorstroming op gang te brengen. Twee zelfstandig wonende huurders die samen één andere woning willen gaan huren, krijgen de mogelijkheid om met hun gezamenlijke woonduur te gaan zoeken. Dit vergroot hun kansen op de woningmarkt en stimuleert dat woningzoekenden ook daadwerkelijk beide woningen achterlaten (geen onderhuur) omdat dit als voorwaarde wordt gesteld. Bij het combineren van de woonduur komt ook de inschrijving van de partner te vervallen.

Deze regeling zal ook in het nieuwe convenant worden voortgezet.

4.5 Maatwerkregeling corporaties

In het huidige convenant is een maatwerkregeling van 5% opgenomen voor de corporaties.

Deze wordt ingezet voor bijvoorbeeld:

- de huisvesting van mantelzorgers in de omgeving van iemand die zorg heeft;
- het doorschuiven van ouderen in een complex naar bijvoorbeeld een begane grondwoning;
- het verminderen van ongewenste situaties in complexen;
- spijtoptanten, bijvoorbeeld stadsvernieuwingskandidaten die verhuisd zijn maar terug willen naar hun buurt;
- mensen die willen verhuizen omdat ze ernstige overlast ondervinden;
- mensen die met woningverbetering te maken hebben, maar waarvan het om sociale redenen gewenst is dat zij niet op de te renoveren woning blijven;
- schrijnende gevallen van onderhuur huisvesten.

Deze ruimte komt bovenop de lokale beleidsruimte. Wordt de ruimte niet benut, dan wordt het resterende deel gewoon via de regionale regels toegewezen. Corporaties leggen jaarlijks verantwoording af aan de gemeente over het gebruik van de 5% maatwerkruimte. In de praktijk is er grote druk op de corporaties om aan dit soort verzoeken tegemoet te komen. De huidige regeling wordt dan ook voortgezet.

4.6 Labelen

Op dit moment wordt gewerkt met labels die gelden voor de hele Stadsregio. Het zijn labels voor bepaalde doelgroepen, waarmee bij huisvesting voorrang of exclusiviteit wordt gegeven aan de genoemde doelgroep. Deze labels blijven gehandhaafd. Op woningen met een regio-label kunnen straks alle woningzoekenden reageren, die daaraan voldoen. Bij deze labels geldt geen lokale binding. Deze labeling valt daarmee ook niet in de lokale beleidsruimte.

De volgende vier regionale labels zijn momenteel van toepassing:

- Een regio-label voor woningen die geschikt zijn voor ouderen.
- Een regio-label voor woningen die geschikt zijn voor wonen met zorg.

- Een regio-label voor woningen die geschikt zijn voor studentenhuisvesting.
- Een regio-label voor woningen die geschikt zijn voor jongerenhuisvesting.

Indien de lokale situatie daarom vraagt kunnen in overleg tussen gemeente en corporatie aanvullende lokale labels worden ontwikkeld. Deze vallen uitdrukkelijk onder de lokale beleidsruimte.

Als voorwaarde wordt gesteld dat gemeenten dergelijke aanvullende afspraken melden aan de Stadsregio en dat woningzoekenden via WoningNet duidelijk kennis kunnen nemen van de geldende regels.

In de praktijk is gebleken dat de gemeenten veel gebruik maken van de zogenaamde regio-labels en lokale labels. De huidige regeling wordt daarom voortgezet. Aanvullend op de eerdere labels komt er ook een label voor gezinnen¹⁰ dat regionaal kan worden gebruikt.

4.7 Voorwaarden voor passendheid

In de regio wordt momenteel gewerkt met passendheidseisen voor huur-inkomen en een woonbezettingsnorm. Voor de meeste gemeenten zijn voor zowel de passendheid huur-inkomen, als de passendheid woonbezetting, tabellen opgenomen in de huisvestingsverordening.

Enkele gemeenten hebben gekozen niet deel te nemen in deel I van de huisvestingsverordening, waarin onder andere passendheid is opgenomen. Zij kunnen in het kader van het convenant afspraken maken met de corporaties over passendheid.

Passendheidseis huur-inkomen

Met invoering van de EU-beschikking zijn corporaties verplicht om 90% van hun woningaanbod tot de huurtoeslaggrens toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot €34.085 (prijspeil 2012). Deze verplichting geldt voor alle corporaties. In de verordening is er daarom voor gekozen de huur-inkomstabellen buiten toepassing te verklaren voor de corporaties. De bestaande twee tabellen in de verordening, die nog gelden voor particuliere verhuurders, kunnen worden vereenvoudigd. Voorgesteld wordt de Amsterdamse huur-inkomens tabel van toepassing te verklaren op de hele regio en de huidige tabel voor overige gemeenten te laten vervallen. In de Amsterdamse tabel wordt het inkomensplafond voor de particuliere voorraad op €43.000 gesteld.

Passendheidseis woonbezetting

Er zijn verschillende tabellen in de huisvestingsverordening opgenomen voor de woonbezettingsnorm per gemeente. In de woonbezettingsnorm wordt een relatie gelegd tussen de grootte van de woning en de grootte van het huishouden. Deze norm verschilt per gemeente, omdat rekening wordt gehouden met de lokale woningmarkten. Als de situatie op de woningmarkt daartoe aanleiding geeft kunnen andere woonbezettingnormen vastgesteld worden. Voorwaarde voor dergelijke aangepaste normen is dat deze gemeld worden aan de Stadsregio Amsterdam en dat woningzoekenden via Woningnet duidelijk kennis kunnen nemen van de geldende regels.

¹⁰ Een gezin is hierbij gedefinieerd als een huishouden van 3 of meer personen.

5 VERGUNNINGVERLENING

De huisvestingsverordening is basis voor vergunningverlening. Het gaat hierbij om het verlenen van huisvestingsvergunningen en het verlening van vergunningen voor wijzigingen in de voorraad, zoals samenvoegen, splitsen en onttrekken. In deze paragraaf worden deze onderwerpen belicht.

5.1 Huisvestingsvergunningen

In de huidige verordening kunnen gemeenten facultatief gebruik maken van de mogelijkheid om huisvestingsvergunningen te verlenen. Onder andere de gemeente Amsterdam maakt op dit moment gebruik van deze mogelijkheid. Het afgelopen jaar zijn in het kader van de Nieuwe Amsterdamse Woonruimteverdeling een aantal voorstellen voor wijziging uitgewerkt. Onderdeel hiervan is vereenvoudiging van de regelgeving op het gebied van de woonruimteverdeling. Op basis van deze vereenvoudiging wordt voorgesteld de vergunningplicht in Amsterdam te schrappen voor corporaties en te mandateren aan particuliere verhuurders..

In de huidige verordening maken de meeste gemeenten gebruik van de mogelijkheid te werken met huisvestingsvergunningen, waardoor dit regime voor het grootste gedeelte van de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam geldt. In de toekomst maakt Amsterdam geen gebruik meer van vergunningverlening voor corporatiewoningen. Daarmee is hoofdstuk 2, 'verdeling van de woonruimte' van de huisvestingsverordening van toepassing op een beperkt deel van het woningaanbod in de regio.

5.2 Wijzigingen in de woningvoorraad

In de huidige huisvestingsverordening zijn bepalingen opgenomen voor wijzigingen in de woningvoorraad, te weten samenvoegen van woningen, splitsing en omzetting van de woonfunctie. Navraag bij gemeenten heeft opgeleverd dat deze afspraken uit de verordening geen aanpassing behoeven. Op deze punten zal de verordening niet gewijzigd worden.

6 OVERIGE BEPALINGEN

In deze paragraaf wordt ingegaan op de overige bepalingen.

6.1 Inschrijving en registratie

Op dit moment kan elke woningzoekende zich inschrijven in WoningNet via internet of aan de balie bij de corporatie. De inschrijving als woningzoekende geldt dan voor alle corporaties in de regio en aangesloten bij het Platform Corporaties Noordvleugel Randstad. Er is dus sprake van centrale registratie met een decentrale inschrijving. Er wordt naar gestreefd dat alle corporaties in de Stadsregio Amsterdam zich aansluiten bij WoningNet.

Iedereen kan zich inschrijven bij WoningNet met het doel om (nu of in de toekomst) een woning te huren. Een persoon kan zich slechts éénmaal inschrijven en bouwt alleen voor zichzelf inschrijfduur op. Een eventuele partner wordt alleen vermeld in verband met het voldoen aan de voorwaarden (aantal personen, inkomen).

De inschrijving(en) van woningzoekende(n) die mee-verhuizen (kinderen uitgezonderd) vervallen wanneer deze persoon of personen nodig waren gegeven de voor die woning geldende passendheidscriteria. E.e.a. wordt niet gewijzigd.

6.2 Klantinformatie

In de huidige situatie zijn er gemeenten waar het vrijkomende aanbod niet via WoningNet is te raadplegen, hierdoor wordt een zogenaamde informatiedrempel opgeworpen. Streven is dat iedereen mee gaat doen aan WoningNet.

Door de klant meer en betere informatie te geven kan hij/zij een betere afweging en uiteindelijke keuze maken. Betere en vollediger informatie draagt bij aan het verlagen van de nu hoge weigeringsgraad. Alle woningzoekenden in de regio moeten ten allen tijde op laagdrempelige wijze kunnen beschikken over informatie aangaande: de wijze van inschrijven en reageren, regels en procedures, het actuele woningaanbod, de woningvoorraad van corporaties, slaagkansen, zoekstrategieën, resultaten en verantwoording.

6.3 Controle op uitvoering van de regels

In het huidige convenant is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt te onderzoeken of de regels voor woonruimteverdeling op de juiste manier worden toegepast. Het kan voorkomen dat corporaties of gemeenten regels op een verschillende wijze toepassen/ interpreteren. Deze regeling zal worden voortgezet.

6.4 Monitoring

Jaarlijks wordt in beeld gebracht hoe de woonruimteverdeling het voorgaande jaar in de praktijk is verlopen door middel van de rapportage Woonruimteverdeling. Deze monitoring wordt gehandhaafd

waarbij extra aandacht wordt besteed aan beleidswijzigingen, de effecten van de nieuwe regionale afspraken of lokale (aanbiedings)afspraken.

6.5 Experimenten

In de huidige experimentregel is het mogelijk binnen strikte voorwaarden experimenten uit te voeren. Hierdoor kan ervaring worden opgedaan met bijvoorbeeld verschillende alternatieve vormen van toewijzing. Bij gebleken succes kunnen te zijner tijd één of meerdere alternatieven worden geïncorporeerd.

Deze regeling wordt voortgezet. Daarnaast wordt de maximale periode voor een experiment verlengd van één jaar naar twee jaar. Dit om de effecten van een experiment beter te kunnen beoordelen.

6.6 Vastleggen afspraken en looptijd

Indien partijen voornoemde voorstellen onderschrijven, treden deze in de plaats van het huidige convenant woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2008 en de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 en de aanpassingen die hierop in de loop der jaren hebben plaatsgevonden. Er wordt een nieuwe convenants- en een nieuwe verordeningstekst opgesteld. Hierover moet een Regioraadsbesluit genomen worden.

Het nieuwe convenant en de nieuwe verordening gelden voor een periode van 4 jaar. Na deze periode worden de afspraken geëvalueerd en zo nodig herzien¹¹.

¹¹ In het concept-wetsvoorstel voor wijziging van de WGR+ is een overgangsrecht opgenomen voor de regionale huisvestingsverordening. In dit concept is opgenomen dat na afschaffing van de plus de regionale huisvestingsverordening nog vier jaar geldig is.

7 AFSPRAKEN SOCIALE VOORRAAD

In het convenant worden afspraken tussen gemeenten en corporaties over toewijzing van sociale huurwoningen vastgelegd. Doelstelling van gemeenten en corporaties is echter niet alleen een rechtvaardige en transparante toewijzing. Partijen hebben ook als doelstelling dat er voldoende sociale woningen voor de doelgroep beschikbaar moeten zijn en dat de spreiding van de voorraad en beschikbaarheid van de sociale huurwoningen over de regio evenwichtig is.

Om dit te bereiken hebben gemeenten in de Stadsregio Amsterdam en de corporaties, verenigd in het Platform Corporaties Noordvleugel Randstad, de intentie om afspraken te maken over de sociale woningvoorraad van corporaties, naast de afspraken over verdeling zoals die in het convenant vastgelegd worden.

Deze afspraken hebben betrekking op huurprijsliberalisatie en huurprijsverhoging, verkoop en nieuwbouw van sociale woningen. Omdat gemeenten hiermee een extra sturingsinstrument in handen krijgen wordt tegelijkertijd nagedacht over het afschaffen van de lokale voorrang. De Stuurgroep Wonen zal het komende jaar hier verder invulling aan geven. Om besluitvorming over de voorliggende actualisatie niet te belemmeren is hier wel nadrukkelijk sprake van een gescheiden traject waar apart besluitvorming over zal plaatsvinden.

BIJLAGE I : CONVENANT WOONRUIMTEVERDELING 2008 EN REGIONALE HUISVESTINGSVERORDENING 2010

De regels voor woonruimteverdeling in de Stadsregio Amsterdam zijn vastgelegd in het Convenant Woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam en in de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010.

De gemeenten in de Stadsregio Amsterdam en de corporaties hebben een lange traditie van samenwerking op het gebied van de woonruimteverdeling. Sinds 1994 maken zij op basis van gelijkwaardigheid en onderlinge overeenstemming afspraken gemaakt over het toewijzingsbeleid en de volgordebepaling van de huurwoningen van corporaties in de Stadsregio Amsterdam. Deze afspraken worden vastgelegd in het convenant.

Daarnaast werkten de gemeenten tot 2006 met lokale verordeningen, waarin voor zover van toepassing het beleid uit het regionale convenant gevolgd werd. Deze lokale verordeningen fungeerden als basis voor de huisvestingsvergunning en vergunningen voor wijzigingen in de woningvoorraad; splitsen, samenvoegen en onttrekken. Met het inwerking treden van de WGR+ kunnen gemeenten geen lokale verordeningen meer vaststellen, maar moeten deze regels vastgelegd worden in een regionale huisvestingsverordening. Daarom is naast het regionale convenant woonruimteverdeling ook een regionale huisvestingsverordening opgesteld.

De regionale huisvestingsverordening is basis voor de volgende vergunningen:

- Verdeling van schaarse woonruimte (huisvestingsvergunning), en
- Het behoud of samenstelling van de woningvoorraad (vergunningenstelsels voor het samenvoegen, onttrekken en splitsen van woonruimte).

De verordening is van toepassing op woningen van corporaties en op woningen van particuliere eigenaren. Gemeenten kunnen kiezen of zij deel willen nemen aan de regionale huisvestingsverordening en op welke onderdelen. Gemeenten die niet deelnemen aan de verordening hebben in hun gemeente alleen te maken met de afspraken uit het convenant. Voor gemeenten die wel deelnemen gelden de regels van het convenant en de verordening naast elkaar. Voor een beperkt deel is er overlap, hier zijn de regels van convenant en verordening gelijk. Er is echter een belangrijk verschil tussen convenant en verordening.

De afspraken in het convenant hebben betrekking op de wijze van verdelen van de corporatiewoningen. Het gaat hierbij voornamelijk om volgordebepaling en toewijzingsbeleid.

In de huisvestingsverordening worden in het deel 'Verdeling van woonruimte' de criteria benoemd die de basis zijn voor het verlenen van huisvestingsvergunningen, voor zowel particuliere als corporatiewoningen. Daarnaast wordt in de huisvestingsverordening het vergunningenstelsel voor wijzigingen in de voorraad geregeld. Het gaat hierbij om samenvoegen van woningen, splitsen van gebouwen in appartementsrechten en het onttrekken van woningen aan de woonvoorraad. In het convenant zijn hier geen afspraken over opgenomen.