

Nota

Voor burgemeester en wethouders
Nummer: 14INT05449



Datum vergadering:
Nota openbaar: Ja

09 DEC. 2014

► **Onderwerp:** Evaluatie beleid woonruimteverdeling Woningstichting Hellendoorn

Advies:

Instemmen met aanpassing van het beleid woonruimteverdeling van Woningstichting Hellendoorn

Besluit B en W: Conform advies

Korte samenvatting:

Woningstichting Hellendoorn evalueert jaarlijks haar beleid woonruimteverdeling. Vanuit deze evaluatie doet Woningstichting Hellendoorn een aantal aanbevelingen waarin zij de huidige en de gewenste situatie in haar beleid beschrijft. Woningstichting Hellendoorn wil graag van u vernemen of u in kunt stemmen met de aanbevelingen voor wijzigingen in haar beleid woonruimteverdeling.

De wijzigingen hebben vooral betrekking op urgentieaanvragen. Mede door de ontwikkelingen in het sociale domein, zoals het eigen kracht principe en de scheiding van wonen en zorg, is er een stijging van het aantal urgentieaanvragen. Hierdoor wordt de Commissie Huisvesting zwaarder belast, maar ligt er ook een te grote druk op het beschikbare woningaanbod.

Ter illustratie: Op jaarbasis komen er ongeveer 250 sociale huurwoningen beschikbaar door mutatie. Hiervan zijn het afgelopen jaar 80 woningen - buiten het reguliere aanbodmodel om - bij voorrang toegewezen aan mensen met urgentie en huisvesting van specifieke doelgroepen. Onder huisvesting van specifieke doelgroepen valt onder andere de huisvesting van statushouders. Deze doelgroep neemt fors toe. Het afgelopen jaar lag er een taakstelling voor het huisvesten van 16 statushouders, maar door de grote toestroom van asielzoekers uit onveilige delen in de wereld, ligt er voor 2015 een taakstelling voor de huisvesting van 70 statushouders.

Dit betekent dat het aantal beschikbare huurwoningen die via het reguliere aanbodmodel kunnen worden aangeboden steeds kleiner wordt en de wachtlijsten voor regulier woningzoekenden oplopen.

Er ligt noodzaak om de regelgeving over urgentie zodanig aan te passen dat alleen aanvragen waarbij er daadwerkelijk sprake is van een schrijnend huisvestingsprobleem in aanmerking komen voor urgentie. Hierbij moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke ontwikkeling dat er van mensen steeds meer zelfsturing mag worden verwacht.

Samenvatting voorgestelde adviezen:

Bindingseis: Om voor urgentie in aanmerking te komen moet worden voldaan aan een bindingseis. De nieuwe bindingseis is: men moet minimaal 1 jaar woonachtig zijn in de gemeente Hellendoorn. Zodra men de gemeente heeft verlaten, gaat de binding verloren.

Inschrijfduur: Een woningzoekende met een inschrijfduur van minimaal 4 jaar en een huishoudinkomen van maximaal € 34.678,- (prijspeil 2014) kan geen beroep doen op de urgentieregeling aangezien je kunt verwachten dat ze hun huisvestingsprobleem via het reguliere woningaanbod kunnen oplossen.

Vermogenstoets: Indien een woningzoekende over een vermogen beschikt van 3x de maximum vermogensgrens van de huurtoeslagwet (€ 147.369,- prijspeil 2014), kan er geen beroep worden gedaan op de urgentieregeling.

Heraanvraag urgentie: Woningzoekenden mogen maximaal 1x in de drie jaar een urgentieaanvraag indienen. Daarnaast zijn zij verplicht om, na een woningtoewijzing op basis van urgentie, zich opnieuw te laten inschrijven als (regulier) woningzoekende.

Urgentie/medische bonuspunten: Er is nog maar één urgentie. Men kan, op advies van de WMO-adviseur (Team Werk en Zorg), een urgentie krijgen op basis van medische gronden. De medische bonuspunten komen hiermee te vervallen.

Bonuspunten woon-werkverkeer: Deze bonuspunten vervallen.

Bonuspunten kamer-te-kort: Deze bonuspunten vervallen.

Aanleiding:

Gemeente Hellendoorn heeft in 2014 met Woningstichting Hellendoorn, Vestia Noord Nederland en Zorgaccent & Thuiszorg Noordwest Twente de bestaande 'Overeenkomst woonruimteverdeling in de Gemeente Hellendoorn' geactualiseerd. Woningstichting Hellendoorn draagt zorg voor de uitvoering van de woonruimteverdeling in de gemeente Hellendoorn. Woningstichting Hellendoorn evalueert jaarlijks haar beleid woonruimteverdeling. Naar aanleiding van deze evaluatie wil zij graag een aantal wijzigingen doorvoeren in het beleid. Tussentijdse wijzigingen dienen schriftelijk kenbaar te worden gemaakt aan de gemeente Hellendoorn.

Relevante eerdere besluiten:

14INT00796 – Op 11 maart 2014 heeft u ingestemd met de actualisatie van de 'overeenkomst Woonruimteverdeling in de gemeente Hellendoorn' en kennis genomen van de 'Samenwerkingsovereenkomst woonruimteverdeling Hellendoorn'.

Doelstelling:

Het doorvoeren van een aantal wijzigingen in het beleid woonruimteverdeling van Woningstichting Hellendoorn met als doel het behouden van een professionele, toegankelijke en marktgerichte verdeling van de woonruimte in de gemeente Hellendoorn.

Oplossing:

Woningstichting Hellendoorn doet een aantal aanbevelingen om de regelgeving woonruimteverdeling te wijzigen. De wijzigingen hebben vooral betrekking op urgentieaanvragen.

Mede door de ontwikkelingen in het sociale domein, zoals het eigen kracht principe en de scheiding van wonen en zorg, is er een stijging van het aantal urgentieaanvragen. Hierdoor wordt de Commissie Huisvesting zwaarder belast, maar ligt er ook een te grote druk op het beschikbare woningaanbod.

Ter illustratie: Op jaarbasis komen er ongeveer 250 sociale huurwoningen beschikbaar door mutatie. Hiervan zijn het afgelopen jaar 80 woningen - buiten het reguliere aanbodmodel om - bij voorrang toegewezen aan mensen met urgentie en huisvesting van specifieke doelgroepen. Onder huisvesting van specifieke doelgroepen valt onder andere de huisvesting van statushouders. Deze doelgroep neemt fors toe. Het afgelopen jaar lag er een taakstelling voor het huisvesten van 16 statushouders, maar door de grote toestroom van asielzoekers uit onveilige delen in de wereld, ligt er voor 2015 een taakstelling voor de huisvesting van 70 statushouders.

Dit betekent dat het aantal beschikbare huurwoningen die via het reguliere aanbodmodel kunnen worden aangeboden steeds kleiner wordt en de wachtlijsten voor regulier woningzoekenden oplopen.

Dit vraagt om aanpassing van de regelgeving over urgentie, zodat alleen aanvragen waarbij er daadwerkelijk sprake is van een schrijnend huisvestingsprobleem aan de commissie Huisvesting worden voorgelegd.

Bij ieder onderwerp wordt eerst de huidige situatie beschreven. In cursief wordt de gewenste situatie beschreven.

1. Urgentie – binding gemeente Hellendoorn

De basisvoorwaarde om voor urgentie in aanmerking te komen is dat de aanvrager een binding heeft met de gemeente Hellendoorn. Dit betekent dat de aanvrager minimaal 1 jaar moet wonen in de gemeente of nog geen jaar vertrokken mag zijn voorafgaand aan een bewoningsduur van minimaal 1 jaar. Woningstichting Hellendoorn constateert dat kandidaten die al vertrokken zijn uit de gemeente en zich op deze regel beroepen meestal al bijna het volle jaar weg zijn uit de gemeente. Woningstichting Hellendoorn vindt de noodzaak en het verkrijgen van urgentie om zich opnieuw te moeten huisvesten in onze gemeente dan discutabel.

Aanbeveling Woningstichting Hellendoorn:

De omschrijving basisvoorwaarde 'binding gemeente Hellendoorn' om voor urgentie in aanmerking te komen gelijk trekken met die voor de kernen Haarle, Daarle en Daarlerveen. Voor deze kernen geldt dat woningen met voorrang toegewezen worden aan kandidaten met een binding met de betreffende kern (minimaal 1 jaar woonachtig in de kern). Dit betekent dat een woningzoekende alleen voor urgentie in aanmerking komt als hij/zij minimaal 1 jaar in de gemeente woonachtig is. Hierbij blijft de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) doorslaggevend.

2. Urgentie – inschrijfduur

Woningstichting Hellendoorn verlangt van een woningzoekende die urgentie aanvraagt, dat hij/zij zelf actief heeft gereageerd op het woningaanbod en zelf ook naar oplossingen heeft gezocht. Steeds vaker vragen kandidaten die al lang staan ingeschreven als woningzoekende urgentie aan. Van deze kandidaten mag verwacht worden dat zij via het reguliere aanbod binnen een redelijke termijn een woning toegewezen kunnen krijgen. Daarnaast veroorzaken de kandidaten vaak onnodig werk en huurderiving aangezien zij een aangeboden woning op basis van urgentie weigeren, omdat deze niet aan hun woonwensen voldoet. Zij zoeken dan verder via het reguliere aanbod naar een passende woning.

Aanbeveling Woningstichting Hellendoorn:

Kandidaten die minimaal 4 jaar ingeschreven staan bij Woningstichting Hellendoorn en een huishoudinkomen onder de € 34.678,- (prijspeil 2014) hebben, komen niet meer in aanmerking voor urgentie. Van deze kandidaten mag verwacht worden dat zij, via het reguliere aanbod, binnen een redelijke termijn een passende woning hadden kunnen vinden.

3. Urgentie – vermogenstoets

Momenteel wordt bij urgentieaanvragen een vermogenstoets gehanteerd. Een aanvrager met een minimumhuishoudinkomen van € 34.678,- (inkomensgrens vanuit overheidswege) gecombineerd met een vermogen van minimaal € 119.431,- kan geen urgentie aanvragen, omdat wordt aangenomen dat zij zich op de particuliere markt kunnen redden. Dit betekent dat aanvragers met een laag inkomen, maar met een hoog eigen vermogen wel in aanmerking kunnen komen voor urgentie ondanks dat men zich op de particuliere of koopmarkt zou kunnen redden.

Aanbeveling Woningstichting Hellendoorn:

Het advies is om de vermogenstoets als volgt vast te stellen: Als een aanvrager – ongeacht het inkomen - een vermogen heeft van minimaal € 147.369,- (3x maximum vermogen huurtoeslagwet) dan kan men geen urgentie aanvragen, omdat er van deze kandidaat kan worden verwacht dat die zich op de particuliere of op de koopmarkt kan redden.

4. Urgentie – heraanvraag

Het komt voor dat iemand, nadat zij een woning hebben verkregen via urgentie, opnieuw in een situatie komen waardoor zij een urgentieaanvraag moeten indienen. Vaak gaat het om een urgentieaanvraag op dezelfde gronden (bijv. relatiebreuk). Van iemand die al eerder in een urgentie-procedure heeft gezeten, mag verlangt worden dat bij een persoonlijke keuze rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen als deze keuze niet positief verloopt.

Aanbeveling Woningstichting Hellendoorn:

Om urgenten bewust te maken dat zij voorzieningen moeten treffen om zichzelf te kunnen redden op het moment dat zaken niet uitpakken zoals zij voorzien hadden is het advies om

een drempel op te werpen. Een aanvrager mag maar 1x in de drie jaar een urgentie aanvragen. Zo worden kandidaten bewust gemaakt van gevolgen van keuzes die ze (gaan) maken en zullen ze eerder voorzorgsmaatregelen nemen om risico's in te dekken. Daarbij krijgen urgenten de verplichting om zich, na woningtoewijzing, direct weer opnieuw in te schrijven als woningzoekende.

5. Urgentie/ Medische bonuspunten

Na overleg met de WMO-adviseur (Team Werk en Zorg) en de beleidsmedewerker WMO (Team Maatschappelijke Ontwikkeling) is vastgesteld dat woningzoekenden met een medische verhuisindicatie en dus met medische bonuspunten slecht tot niet reageren op het woningaanbod. De medewerkers WMO vinden het wenselijk dat ook woningzoekenden met een medische verhuisindicatie een woning krijgen toegewezen via het distributiemodel van Woningstichting Hellendoorn.

Aanbeveling Woningstichting Hellendoorn:

De term 'sociale' urgentie vanuit de WMO laten vervallen. Men kan aanspraak maken op 'urgentie' bij Woningstichting Hellendoorn. Eén van de gronden om voor een urgentie in aanmerking te komen is een verhuisindicatie van de WMO-adviseur. De urgentie is een half jaar geldig. Aanvragers worden niet meer doorgestuurd naar de WMO-adviseur, maar de woonconsulent van Woningstichting Hellendoorn neemt contact op met de WMO-adviseur om de kandidaat en eventuele vervolgstappen te bespreken. Daarnaast bezoekt de woonconsulent de kandidaten met een urgentie op basis van medische gronden om de woonwensen te bespreken. Indien mogelijk wordt hier rekening mee gehouden. De medische bonuspunten komen hiermee te vervallen.

6. Bonuspunten woon-werkverkeer

Momenteel kunnen woningzoekenden die een nieuwe arbeidsovereenkomst voor minimaal één jaar voor minimaal 20 uur in de week aangaan aanspraak maken op de volgende bonuspunten:

- Reisafstand 50-100 kilometer = 30 bonuspunten.
- Reisafstand >100 kilometer = 60 bonuspunten.

Van deze bonuspunten wordt sporadisch gebruik gemaakt, maar het moet wel wekelijks gecontroleerd worden. Bij het aangaan van een arbeidsovereenkomst buiten de huidige woongemeente mag verwacht worden dat men rekening houdt met de haalbaarheid van het woon-werk verkeer dat die arbeidsovereenkomst met zich meebrengt. Daarnaast is het meestal niet nodig om in dezelfde gemeente te wonen dan waarin de werkzaamheden plaatsvinden. Er kan dus ook een beroep gedaan worden op het woningaanbod in omliggende gemeentes of in gemeentes die binnen een redelijke reisafstand liggen.

Aanbeveling Woningstichting Hellendoorn:

Omdat het geen dringende noodzakelijkheid is om binnen de gemeente Hellendoorn te wonen en hier meer zelfsturing in verwacht mag worden is het advies om de bonuspunten voor woon-werkverkeer af te schaffen. Wanneer het voor een specifieke functie wel noodzakelijk is om binnen de gemeente te wonen, kan dit in de commissie Huisvesting worden besproken en beoordeeld.

7. Bonuspunten kamer-te-kort

Indien men momenteel over een huurwoning van Woningstichting Hellendoorn beschikt en er een zogenaamd kamer-te-kort ontstaat door een zwangerschap of het samenvoegen van gezinnen dan kan men nu aanspraak maken op bonuspunten. Voor elk kamer-te-kort ontvangt een woningzoekende 10 bonuspunten.

Aanbeveling Woningstichting Hellendoorn:

Woningstichting Hellendoorn adviseert om de bonuspunten voor kamer-te-kort af te schaffen. Het is niet reëel om woningzoekenden voorrang te verschaffen naar aanleiding van persoonlijke en vrijwillige keuzes die zij maken. Men mag hierin enige zelfsturing en eigen verantwoordelijkheid verwachten.

Om zo zorgvuldig mogelijk te handelen heeft de Commissie Huisvesting het volgende besloten:

1. Voor een urgentieaanvraag leveren hulpverlening- en zorgpartijen rapportages aan. Gezamenlijk met de zorgpartijen wordt een format ontwikkeld waar een rapportage aan moet voldoen.
2. Er zal een themabijeenkomst worden georganiseerd, zodat stakeholders beter geïnformeerd kunnen worden over de werkzaamheden van een woningcorporatie. Dit wordt een interactieve bijeenkomst waarbij partijen de kans krijgen kennis te delen en te verbinden.
3. Rapportages door het Algemeen Maatschappelijk Werk (AMW) zullen altijd intern besproken en beoordeeld worden voordat zij doorgestuurd worden naar de woningstichting.
4. Leden van de commissie of de commissie kunnen een hulpverlener uitnodigen de situatie van zijn/haar cliënt persoonlijk toe te komen lichten tijdens de vergadering. De commissie is van mening dat zij hierdoor op een eenduidige, zorgvuldige en efficiënte wijze aanvragen kan beoordelen.

Effecten:

Het behouden van een toegankelijke en marktgerichte verdeling van de woonruimte.

Planning:

De wijzigingen zullen in werking treden vanaf 1 januari 2015.

Financiële consequenties:

Niet van toepassing.

Personele consequenties:

Niet van toepassing.

Juridische consequenties:

Niet van toepassing.

Informatisering / Automatisering:

Niet van toepassing.

Burger- en overheidsparticipatie:

Het huurdersplatform wordt door de woningstichting verzocht de aanpassingen te beoordelen en een advies uit te brengen.

Communicatie:

Uw besluit zal gecommuniceerd worden met Woningstichting Hellendoorn.

Overige consequenties:

Niet van toepassing.