

HOOFDLIJENNOTITIE

---

## Het Noordzeekanaal voorbij

Hoofdlijnen voor regionale woonruimteverdeling in IJmond  
en Zuid-Kennemerland



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

HOOFDLIJNENNOTITIE

---

# Het Noordzeekanaal voorbij

## Hoofdlijnen voor regionale woonruimteverdeling in IJmond en Zuid-Kennemerland

*Opdrachtgever*

Gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond

*Auteurs*

RIGO, namens de gezamenlijke beleidsgroep woonruimteverdeling

*Rapportnummer*

P26410

*Uitgave*

4 september 2014

**RIGO Research en Advies BV**

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Aanleiding en voorgeschiedenis</b>	<b>2</b>
1.1	Stip op de horizon	2
1.2	In de tussentijd	2
1.3	Dit voortgangsdocument en het portefeuillehoudersoverleg	4
<b>2</b>	<b>Waarom zoeken naar meer samenhang?</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Meer samenhang: de hoofdlijnen</b>	<b>6</b>
3.1	Uitgangspunten	6
3.2	Binding en toelating	7
3.3	Sturen op inkomen, leeftijd en woningbezetting	7
3.4	Modellen, volgordebepaling en uitvoering	9
3.5	Urgentie	11
3.6	Bijzondere doelgroepen en woonvormen	12
3.7	Overleg en afstemming	14

# 1 Aanleiding en voorgeschiedenis

Sinds medio 2012 wordt in Zuid-Kennemerland en IJmond gesproken over het bereiken van meer samenhang en afstemming in de woonruimteverdeling. Dit gebeurt in het kader van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2012-2015 en in opdracht van het regionaal portefeuillehoudersoverleg volkshuisvesting. Dit leidde medio 2013 tot een rapport waarin de redenen en eventuele mogelijkheden om tot meer samenhang te komen uiteen zijn gezet<sup>1</sup>.

## 1.1 Stip op de horizon

Tijdens het regionaal portefeuillehoudersoverleg volkshuisvesting van 20 juni 2013 is – samen met de directeuren van de in de regio werkzame corporaties – de wens uitgesproken meer samenhang in de woonruimteverdeling te creëren. Als stip op de horizon is de gezamenlijke ambitie geformuleerd om:

- op termijn naar één regionaal verdeelsysteem te gaan en dit systeem stapsgewijs te bereiken), waarbij
- de regio is geformuleerd als Zuid-Kennemerland en IJmond gezamenlijk.

Vervolgens is door de portefeuillehouders opdracht gegeven om in beeld te brengen hoe die ambitie kan worden gerealiseerd<sup>2</sup>. Daarop is in het najaar 2013 een gezamenlijke beleidsgroep woonruimteverdeling geformeerd<sup>3</sup> met een tweeledige opdracht. In de eerste plaats het zorgdragen voor de implementatie van een pilot met regionale bindingseisen (de ‘quick win’, zie 1.2). En in de tweede plaats het opstellen van een gezamenlijk voortgangsdocument, dat de mogelijke hoofdlijnen van een regionaal verdeelsysteem bevat. Deze rapportage is dit voortgangsdocument.

## 1.2 In de tussentijd

De wereld heeft niet stil gestaan sinds het regionaal portefeuillehoudersoverleg volkshuisvesting van juni 2013. Vijf relevante ontwikkelingen sindsdien zijn de moeite van het noemen waard.

<sup>1</sup> *Van lappendeken naar samenhang. Woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond*, RIGO, juni 2013.

<sup>2</sup> Regionaal portefeuillehoudersoverleg 26 september 2013. Zie ook *Plan van Aanpak ‘Regionale woonruimteverdeling in IJmond en Zuid-Kennemerland’*, RIGO, versie 1 oktober 2013.

<sup>3</sup> Bestaande uit een ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeenten in beide regio’s en de in de regio werkzame corporaties. Voorzitterschap en penvoering is in handen van een onafhankelijke partij (RIGO).



## **Pilot regionale bindingseisen**

Bij het besluit van de het regionaal portefeuillehoudersoverleg volkshuisvesting van juni 2013 is de wens uitgesproken om eventuele 'quick wins' bij het creëren van meer samenhang zo snel mogelijk te realiseren. Daarom heeft de gezamenlijke beleidsgroep in het najaar van 2013 werk gemaakt van het tijdelijk verruimen van de huidige bindingseisen door middel van een pilot. De bestaande subregionale bindingseisen (in IJmond en van Zuid-Kennemerland) worden tijdelijk verruimd tot één regionale bindingseis. De ruimere bindingseisen vergroten de samenhang en doen recht aan het regionale karakter van de woningmarkt. Ze vergroten de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden.

Per 1 juli 2014 gaat de pilot 'Huren bij de overburen' van start<sup>4</sup>. De pilot heeft een looptijd van 2 jaar en heeft betrekking op alle gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond, met uitzondering van Zandvoort en Uitgeest. Het college van Zandvoort heeft besloten om niet deel te nemen aan de pilot, zoals eerder ook besloten is om niet deel te nemen aan de pilot met Velsen. De gemeente Uitgeest kiest voor het noorden (zie hieronder). De overige gemeenten hebben desalniettemin besloten de pilot voort te zetten.

### **Uitgeest kiest voor het noorden**

De gemeente Uitgeest heeft in januari 2014 gekozen de samenwerking met Heiloo, Castricum en Bergen te intensiveren. Aansluitend is besloten om niet deel te nemen aan de pilot regionale bindingseisen, en op het gebied van woonruimteverdeling een onderzoek te starten naar aansluiting bij de Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). Wat de gevolgen van het besluit zijn voor de overige gebieden waarop afspraken gemaakt zijn in het RAP is nog niet bekend.

## **Huisvestingswet aangenomen**

In april 2014 is de Huisvestingswet aangenomen door de Tweede Kamer. Hoewel de wet al lange tijd op de agenda van de Kamer stond, is de behandeling ervan toch vrij plotseling verlopen.

Eén van de belangrijkste verschillen met de huidige wet is dat gemeenten beter moeten onderbouwen waar sprake is van schaarste en (als gevolg daarvan) onevenwichtige en onrechtvaardige verdringingseffecten. Als er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste, zijn toewijzingsregels zinvol en gerechtvaardigd. Van lokale of regionale bindingseisen mag in principe geen sprake meer zijn. Wel biedt de wet de mogelijkheid om voor maximaal 50% van het aanbod voorrang te geven aan regionale woningzoekenden (en daarbinnen voor de helft aan lokale woningzoekenden).

De wet wordt op 1 januari 2015 van kracht, met een overgangstermijn van een half jaar. Dat betekent dat gemeentelijke huisvestingsverordeningen die zijn gebaseerd op de vigerende wet van rechtswege vervallen per 1 juli 2015.

<sup>4</sup> De benodigde collegebesluiten hiervoor zijn in april en mei 2014 genomen.

## **Het nieuwe Wonen in Velsen**

Per 1 januari 2014 is in de gemeente Velsen het woonruimteverdelingssysteem van de gezamenlijke corporaties 'live' gegaan. Corporaties en gemeenten hebben er voor gekozen het verouderde optie/winkelmodel te vervangen voor een nieuw aanbod- en lotingmodel.

## **Regionaal woningmarktonderzoek**

In maart 2014 is 'Wonen in de regio' gepubliceerd, door O&S van de gemeente Amsterdam. Dit is een regionaal onderzoek naar de woonsituatie, verhuiscriteria en verhuiscriteria in de regio. Het onderzoek heeft betrekking op de stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, Zuid-Kennemerland en IJmond. De verhuisstromen en woonwensen laten zien dat er sprake is van een samenhangende woningmarkt in de metropoolregio. De uitkomsten van het onderzoek illustreren de redenen voor samenhang (zoals benoemd in Hoofdstuk 2).

### **1.3 Dit voortgangsdokument en het portefeuillehoudersoverleg**

Deze notitie is het voortgangsdokument van de gezamenlijke beleidsgroep. Het is in alle opzichten een gezamenlijke productie. De inhoud ervan is tot stand gekomen tijdens drie werksessies met de beleidsgroep (in de periode februari – augustus 2014) en is (onder andere) gebaseerd op 'huiswerk' dat de beleidsgroepleden in die periode hebben gemaakt.

Deze voortgangsnotitie geeft een overzicht waar corporaties en gemeenten in de regio op dit moment staan. De hoofdlijnen van de nieuwe, meer regionale vorm van woonruimteverdeling geven weer hoe er binnen de beleidsgroep wordt gedacht over de mogelijkheden meer samenhang te creëren. De hoofdlijnen zijn nog niet in beton gegoten; ze geven de richting aan van waar in kan worden gedacht. De beleidsgroep ziet het ook als een groeimodel; over sommige hoofdlijnen zijn we het eens en die kunnen relatief snel worden gerealiseerd. Andere vragen meer tijd en (tussen)stappen.

Deze voortgangsnotitie is geagendeerd in het regionaal portefeuillehoudersoverleg volkshuisvesting van 19 juni 2014. Tijdens het regionaal portefeuillehoudersoverleg volkshuisvesting van 11 september 2014 wordt verder gepraat over de inhoud van de notitie, aangevuld met een afzonderlijke notitie waarin op een aantal specifieke vragen wordt ingegaan.

Zie het geleideformulier voor het gevraagde besluit aan het portefeuillehoudersoverleg van 11 september 2014.

## 2 Waarom zoeken naar meer samenhang?

Als gezegd, een gezamenlijk verdeelsysteem is de door de portefeuillehouders geformuleerde 'stip op de horizon'. Er is een aantal redenen voor de corporaties en gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond om te zoeken naar meer samenhang<sup>5</sup>. Die hebben we hieronder samengevat.

### Vier redenen voor meer samenhang

In de eerste plaats is daar de overtuiging dat de woningmarkt niet op gemeentelijk maar op **regionale schaal** functioneert<sup>6</sup>. Gemeentegrenzen zeggen niet zoveel en opgaven in de ene gemeente worden beïnvloed door wat er bij de 'buren' gebeurt. Bij die regionale woningmarkt past een samenhangend woonruimteverdeelbeleid. Daar komt bij dat de **verschillen die er zijn in de regionale woningmarkt van meerwaarde** zijn voor woningzoekenden (denk aan type aanbod, populariteit en prijs). Ze vergroten de keuzemogelijkheden en daarvan gebruik maken komt de dynamiek ten goede.

Verdelingsregels kunnen de dynamiek beperken, namelijk door de (keuze)mogelijkheden van woningzoekenden te beperken. Het creëren van meer samenhang kan ervoor zorgen dat regels worden afgeschaft of gelijkgetrokken. En dat zorgt ervoor dat de **dynamiek minder wordt beperkt**. Het vierde argument hangt met het vorige samen: het '**eenvoudiger**' maken van de woonruimteverdeling in de regio is winst voor woningzoekenden en voor corporaties.

### Kanttelingen

Er zijn twee kanttelingen gemaakt bij het streven naar meer samenhang<sup>7</sup>.

In de eerste plaats zijn er zorgen uitgesproken over de positie van de eigen inwoners, met name door gemeenten waar het aanbod beperkt is. Deze zorgen zijn gearticuleerd door de gemeenten Uitgeest en Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

Daarnaast ziet woningcorporatie WOONopMAAT op dit moment geen meerwaarde in een alternatief voor het gehanteerde optiemodel.

<sup>5</sup> Deze zijn uitvoerig beschreven in *Van lappendeken naar samenhang. Woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond*, RIGO, juni 2013.

<sup>6</sup> Recentelijk werd dat ook weer duidelijk geïllustreerd in het regionaal woningmarktonderzoek *Wonen in de regio*, O&S gemeente Amsterdam, maart 2014.

<sup>7</sup> Zie ook de rapportage *Van lappendeken naar samenhang*.



## 3 Meer samenhang: de hoofdlijnen

De leden van gezamenlijke beleidsgroep hebben op 7 onderwerpen in beeld gebracht in hoeverre meer samenhang mogelijk is en hoe dat er uit zou kunnen zien. Dit heeft geresulteerd in een aantal hoofdlijnen voor een regionale woonruimteverdeling.

Achtereenvolgens gaan we in op de volgende onderwerpen: uitgangspunten (3.1), binding en toelating (3.2), sturen op passendheid en inkomen (3.3), modellen en volgordebepaling (3.4), urgentie (3.5), bijzondere doelgroepen en woonvormen (3.6) en overleg en afstemming (3.7).

De hoofdlijnen schetsen dus de eventuele contouren van een regionaal verdeelsysteem, maar ze gaan ook over aanpalend beleid, zoals beleid met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen of wonen en zorg. Na afloop van het regionaal portefeuillehoudersoverleg volkshuisvesting van juni 2014 kan de beleidsgroep deze hoofdlijnen nader uitwerken en ter vaststelling voorleggen.

### 3.1 Uitgangspunten

Door de beleidsgroep zijn de doelen en uitgangspunten van de afzonderlijke verdeelsystemen naast elkaar gezet. Daaruit bleek er op een aantal punten overlap overeenstemming te zijn over wat met de woonruimteverdeling wordt beoogd. Voor een nieuwe regionaal verdeelsysteem kan één hoofddoel en een aantal subdoelen worden geformuleerd. Die doelen zijn natuurlijk richtinggevend voor de keuzes bij de onderwerpen in de hiernavolgende paragrafen.

#### Hoofdlijnen

1. Het hoofddoel van een regionaal verdeelsysteem is dat het systeem bijdraagt aan een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Daarnaast kunnen we de volgende subdoelen benoemen:

2. Het regionaal verdeelsysteem doet recht aan de verschillen tussen woningzoekenden en de verschillende manieren waarop zij naar een woning zoeken.
3. Woningzoekenden bepalen zoveel mogelijk zelf hoe zij naar een woning zoeken en hun woonwens vervullen en worden daar zo min mogelijk in belemmerd.
4. Een regionaal verdeelsysteem is voor de woningzoekenden zo voorspelbaar mogelijk. Als woningzoekenden weten waar zij aan toe zijn, komt dat de steun ten goede. Dat betekent dat de werking ervan en de eigen positie inzichtelijk en transparant moeten worden gemaakt.
5. In een regionaal verdeelsysteem worden, zoveel als mogelijk, gelijkkluidende regels gehanteerd.
6. Een regionaal verdeelsysteem levert bruikbare marktinformatie op.

## 3.2 Binding en toelating

In de regio is al besloten te starten met een pilot waarmee bestaande (subregionale) bindingeisen tijdelijk worden verruimd tot één regionale bindingeis (zie ook 1.2). De pilot loopt vooruit op de wens die door besturen via het RAP al is uitgesproken, en zal inzicht bieden in vooral de interesse die er onder woningzoekenden is. Wanneer eerder besloten wordt (op basis van wetgeving of op basis van andere ontwikkelingen) zal de pilot via huisvestingsverordening of wetgeving in regulier beleid kunnen worden omgezet. Afspraak is sowieso dat na twee jaar de pilot geëvalueerd zal worden. Kiezen voor één regionale bindingeis is dus een logische stap op weg naar meer samenhang.

Daar komt de komst van de nieuwe Huisvestingswet bij. Die biedt straks de mogelijkheid om voor maximaal 50% van het aanbod (in de regio, maar ook op gemeente- en kernniveau) voorrang te geven aan woningzoekenden uit de regio – en daarbinnen voor de helft aan lokale woningzoekenden, mits er sprake is van verdringing van lokale woningzoekenden. De komst van de nieuwe Huisvestingswet maakt de pilot op zichzelf dus niet overbodig. Met de pilot wordt de facto immers afgesproken dat niet van de mogelijkheid gebruik wordt gemaakt om voor 25% van het aanbod voorrang te geven aan woningzoekenden uit de eigen kern of gemeente.

### Hoofdpijnen:

1. In een regionale woonruimteverdeling worden geen regionale bindingeisen gehanteerd. In plaats daarvan kan voor maximaal 50% van het aanbod voorrang gegeven worden aan woningzoekenden met binding aan de regio, mits er sprake is van verdringing. Minder mag natuurlijk ook.
2. Voorrang voor woningzoekenden uit de eigen gemeente (de ruimte van 25% die de nieuwe wet biedt) is niet het uitgangspunt. Dit is niet in lijn met de uitgangspunten en overwegingen (zoals geformuleerd in hoofdstukken 1 en 2 en paragraaf 3.1). Maar, in specifieke (uitzonderings)gevallen moet het wel mogelijk zijn.

## 3.3 Sturen op inkomen, leeftijd en woningbezetting

In de woonruimteverdeling gelden op dit moment toewijzingsregels met betrekking tot inkomen, leeftijd en woningbezetting. We behandelen ze hieronder afzonderlijk, waarbij blijkt dat de verschillen beperkt zijn.

### Inkomensgrenzen

De corporaties zijn verplicht 90% van hun sociale huurwoningen toe te wijzen aan inkomens tot €34.678 (prijsspeil 2014). 10% kan aan huishoudens met een hoger inkomen worden toegewezen. Deze grenzen zijn ingegeven vanuit Europese staatssteunregelgeving en zijn vastgelegd in de huisvestingsverordeningen. Corporaties zorgen door middel van labeling dat zij dit percentage halen. In IJmondwoning en Woonservice geldt voor de 10% een maximaal inkomen van €40.000. Bij Wonen in Velsen geldt geen bovengrens aan het inkomen voor de 10%.

Minister Blok heeft inmiddels aangekondigd de bestaande inkomensgrens voor een periode van 5 jaar te verruimen, zodat middengroepen (tot 38.000) extra toegang tot de sociale huursector wordt geboden<sup>8</sup>. De uitwerking van dit voornemen volgt in een AMvB bij inwerkingtreding van de Novelle (naar verwachting 1 januari 2015).

Er is één corporatie die inkomensgrenzen hanteert die afwijken van de verordening. Woningzoekenden met een inkomen tot €34.678 komen bij WOONopMAAT alleen in aanmerking voor huurwoningen tot €600. Woningen met een huurprijs tussen €600 en €699 worden door de corporatie toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tussen €34.678 en €40.000. WOONopMAAT doet dit vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, met name voor de secundaire doelgroep.

Het ligt in de rede dat in de toekomst de inkomensgrenzen zoals door de Minister vastgelegd ook voor corporaties en gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond het uitgangspunt zijn. Vooralsnog ziet de beleidsgroep weinig aanleiding om daarbinnen striktere toewijzingsregels te hanteren<sup>9</sup>. Maar het is niet uitgesloten dat de ontwikkelingen op het vlak van betaalbaarheid en de Hervormingsagenda van de Minister hier verandering in brengen.

### **Leeftijd**

Corporaties labelen woningen in specifieke complexen voor ouderen. In de regio worden daarvoor verschillende labels gebruikt: 55+ (IJmond Noord en Velsen) en 65+ (Velsen en Zuid-Kennemerland). Bovendien kan rekening worden gehouden met de (minder)validiteit van de woningzoekende. Om meer samenhang te creëren ligt afstemming over de definitie van senioren in de rede (zowel leeftijd als mindervalide of niet).

### **Woningbezetting**

Bij woningtoewijzing wordt rekening gehouden met de relatie tussen de samenstelling van het huishouden en de grootte/het aantal kamers van de woning. Hoe dat precies gebeurt verschilt. Gelijktrekken van deze toewijzingsregels, bijvoorbeeld door te focussen op een bezettingsnorm voor gezinnen, is een mogelijkheid.

In IJmond Noord geldt dat goedkope woningen (tot €420) en grote eengezinswoningen (4 slaapkamers of meer) uitsluitend worden bestemd voor gezinnen behorend tot de primaire doelgroep.

In Zuid-Kennemerland worden woningen met 4 kamers of meer uitsluitend toegewezen aan gezinnen (huishoudens met kinderen). Woningen met 3 kamers of minder worden toegewezen aan 1 of 2persoonshuishoudens.

<sup>8</sup> Zie de kamerbrief van Minister Blok over de implementatie van de hervormingsagenda woningmarkt (11 april 2014), kenmerk 2014-0000206536.

<sup>9</sup> Bij voorbeeld door de primaire doelgroep met voorrang een woning onder de aftoppingsgrenzen toe te wijzen.

In Velsen zijn tweekamerwoningen uitsluitend bestemd voor huishoudens zonder kinderen. Woningen met 4 kamers of meer worden afhankelijk van de grootte bij voorkeur of uitsluitend aan gezinnen toegewezen.

### **Hoofdpijnen**

De toewijzingsregels met betrekking tot sturing op inkomen, leeftijd en passendheid blijken al redelijk op elkaar aan te sluiten. Meer samenhang zou er als volgt uit kunnen zien<sup>10</sup>:

1. In een regionaal verdeelsysteem geldt een inkomensgrens voor de sociale huurwoningen van €38.000 (prijspeil 2012). We zoeken aansluiting bij de grenzen die de Minister noemt in de Herzieningswet.
2. Maximaal 10% van het aanbod kan worden toegewezen aan hogere inkomensgroepen. In de eerste plaats zijn dit urgent woningzoekenden of woningzoekenden met een indicatie. In de tweede plaats zijn dit 'gewone middeninkomens'. Eventueel worden afspraken gemaakt over een bovengrens (bijvoorbeeld €43.000).
3. De striktere huurinkomensnormen, die recentelijk door de Minister werden aangekondigd, zijn een punt van uitwerking.
4. Woningen in complexen die specifiek geschikt zijn voor ouderen kunnen gelabeld worden voor senioren volgens één gezamenlijke definitie.
5. We kiezen voor een eenduidige manier van labeling van grote woningen. Bijvoorbeeld door woningen met 4 kamers of meer met een oppervlakte van ten minste 60m<sup>2</sup> met voorrang toe te wijzen aan gezinnen.
6. Voor zover er gebruik wordt gemaakt van andere doelgroebelabels streven we er naar deze zoveel mogelijk gelijkloidend toe te passen.
7. Voor zover er wordt gestuurd op zaken als inkomen, leeftijd of woningbezetting, gebeurt dit in de vorm van 'voorrang voor' in plaats van 'uitsluitend bestemd voor'. Dit is in overeenstemming met de Huisvestingswet 2014 en in het voordeel van zowel corporaties als woningzoekenden.

## **3.4 Modellen, volgordebepaling en uitvoering**

In algemene zin zijn er strikt genomen twee verdeelmodellen: het aanbodmodel en het optiemodel.

- In het aanbodmodel worden woningen geadverteerd op het moment dat ze vrijkomen en kunnen woningzoekenden daarop reageren. Per woning wordt bepaald wie als eerste aan de beurt komt.

<sup>10</sup> Waarbij aangetekend moet worden dat de verschillen op de druk in de woningmarkten op sommige punten behoorlijk zijn en dus maatwerkafspraken over aanbod per doelgroep nodig kunnen zijn, bijvoorbeeld in de vorm van aanbiedingsafspraken per gemeente.

- In het optiemodel maken woningzoekenden een keuze uit een cluster van woningen. Als een woning vrijkomt wordt aan de hand van de wachtlijst voor het cluster bepaald wie als eerste aan de beurt komt.

Vaak worden ook nog andere verdeelmodellen onderscheiden, die in wezen varianten zijn op het aanbodmodel:

- Het lotingmodel is een aanbodmodel waarin de volgorde wordt bepaald op basis van loting.
- Het toonbankmodel (vaak ook 'direct te huur' genoemd) is een aanbodmodel waarin geldt: 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'.

Voor al die modellen geldt dat ze voor- en nadelen hebben, bijvoorbeeld op het gebied van flexibiliteit, verwachtingen, zoekproces en marktinformatie. Steeds vaker zien we een combinatie van verdeelmodellen. Een combinatie van verdeelmodellen (met verschillende volgordecriteria) binnen één systeem doet recht aan enerzijds de verschillen tussen woningzoekenden (en zoekstrategieën) en anderzijds de wensen van de afzonderlijke corporaties. Een vaak genoemd nadeel hiervan is dat meerdere verdeelmodellen de transparantie en eenvoud voor woningzoekenden niet ten goede komen.

### **Modellen in Zuid-Kennemerland en IJmond<sup>11</sup>**

Momenteel wordt er in Zuid-Kennemerland en IJmond gebruik gemaakt van verschillende verdeelmodellen en volgordecriteria.

In Zuid-Kennemerland worden vrijwel alle woningen van de corporaties verdeeld in een gezamenlijk aanbodmodel met inschrijftijd ('zoekduur' in Woonservice). Studentenwoningen worden via het aanbodmodel van Studentenwoningweb verdeeld<sup>12</sup>.

In Velsen worden de meeste sociale huurwoningen verdeeld via een aanbodmodel met inschrijftijd. Daarnaast worden woningen aangeboden via het lotingmodel en direct te huur-model.

In IJmond-Noord wordt gewerkt met een optiemodel met wachttijd per cluster. De drie corporaties beheren dit model (en dus de inschrijvingen en opties) ieder afzonderlijk.

### **Hoofdpijnen**

1. In een regionaal verdeelsysteem is sprake van één website en een gezamenlijke inschrijving en registratie van woningzoekenden.
2. In een regionaal verdeelsysteem worden woningen verdeeld via een combinatie-model. Dat model bestaat uit:
  - a. een aanbodmodel met inschrijftijd;

<sup>11</sup> Zie voor een gedetailleerde beschrijving: *Van lappendeken naar samenhang. Woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond*, RIGO, juni 2013.

<sup>12</sup> Daarnaast worden woningen via de Woonswitch van Ymere verdeeld.

- b. een optiemodel met inschrijftijd; en
  - c. een loting- en of direct te huur-model
3. Het is vooralsnog aan corporaties om te bepalen van welk(e) model(len) zij gebruikmaken. Desgewenst kunnen hierover afspraken worden gemaakt (bv % aanbod in de verschillende modellen).
  4. De beleidsgroep realiseert zich de voorgaande hoofdlijnen een behoorlijke stap betekenen. Dat gaat tijd kosten. Een optie is om die einddoel stapsgewijs te realiseren. Een eerste stap zou kunnen zijn het maken van een 'shell': één internetpagina voor woningzoekenden waarin wordt doorgelinkt naar de afzonderlijke systemen.
  5. Daarnaast stelt de beleidsgroep voor om te verkennen in hoeverre aanvullende werkwijzen van meerwaarde kunnen zijn. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het stimuleren van woningruil, als alternatief voor de 'gewone' verdeelmodellen.

### 3.5 Urgentie

We maken hier onderscheid tussen sociale en/of medische urgentie en urgentie bij herstructurering.

#### **Sociale en/of medische urgentie**

Sommige woningzoekenden kunnen met voorrang gehuisvest worden, als zij vallen onder de urgentieregeling. Van urgentie kan sprake zijn als er een noodsituatie is<sup>13</sup>. In Zuid-Kennemerland en IJmond gelden dezelfde criteria met betrekking tot urgentie.

In de uitvoering echter zijn verschillen. In Zuid-Kennemerland is de uitvoering van de urgentieregeling in handen van Woonservice/Vierde huis. Een regionale toetsingscommissie beoordeelt de aanvragen. Vervolgens zoekt een urgent woningzoekende zelf in het aanbod naar een geschikte woning. In Velsen en IJmond-Noord is indicatie en beoordeling in handen van het WMO-loket van de gemeenten. Urgent woningzoekenden in Velsen zoeken zelf in het aanbod; waarbij bemiddeling soms mogelijk is. In IJmondwoning wordt voor urgent woningzoekenden bemiddeld (binnen 3 maanden).

In 2013 is in de regio gesproken over aanpassingen in de wijze van urgentieverlening en het vergroten van de samenwerking. De uitkomst daarvan was dat de gemeenten in IJmond de urgentie onder het WMO-loket wilden houden en dat de Zuid-Kennemerlandse gemeenten Woonservice/Vierde Huis opdracht gaven de urgentieregeling uit te voeren (zie ook de afzonderlijke notities).

<sup>13</sup> Veelal geformuleerd als "dreigende dakloosheid buiten eigen schuld bij een dringende situatie (medisch of sociaal) in relatie tot de woning". Echtscheiding is op zichzelf geen reden voor urgentie in Zuid-Kennemerland of IJmond.

### **Urgentie bij herstructurering**

Herstructureringskandidaten kunnen met voorrang een andere woning krijgen. Hiervoor zijn door de corporaties en gemeenten afspraken vastgelegd in zogenaamde sociale statuten en plannen of verordeningen. De afspraken hierover worden voor een mede bepaald door de Overlegwet..

### **Hoofdpijnen**

1. Een regionale urgentieregeling met regionale urgenties vraagt om toetsing door een regionale urgentiecommissie. Dit is een onafhankelijk orgaan dat aanvragen op een gelijke manier toets.
2. Intake en behandeling van de verzoeken verlopen zoveel mogelijk gelijk, bij voorkeur door één partij. Dit komt de zorgvuldigheid ten goede en voorkomt verschillende informatie en verwachtingen.
3. Eventueel zouden de sociale statuten of plannen bij herstructurering nog eens naast elkaar gelegd kunnen worden.

## **3.6 Bijzondere doelgroepen en woonvormen**

Voor sommige woningen en doelgroepen gelden aparte afspraken of werkwijzen voor de woningtoewijzing. Vaak vindt toewijzing van deze woningen ‘buiten het reguliere systeem om’ plaats omdat maatwerk gevraagd is. Deze afspraken en werkwijzen zijn soms op gemeenteniveau en soms regionaal gemaakt. In Zuid-Kennemerland en in IJmond bestaat de mogelijkheid om een deel van de woningen buiten het reguliere systeem om toe te wijzen, al verschillen de percentages (en bijbehorende afspraken) hierover.

Door de leden van de beleidsgroep is specifiek gekeken naar zorgwoningen, Wmo-woningen, bijzondere doelgroepen en verblijfsgerechtigden.

### **Zorgwoningen**

Er is niet één definitie van ‘zorgwoningen’; dat verschilt per deelregio. Je zou de definities kunnen samenvatten als “zorgwoningen zijn zelfstandige woningen dicht bij zorgcentra waar (intensieve) dienst- en zorgverlening mogelijk is”. In IJmond Noord verlopen inschrijving en toewijzing van zorgwoningen via de zorgaanbieder Viva Zorggroep en WOONopMAAT; in Velsen is dat Zorgbalans. In Zuid-Kennemerland wordt een deel van deze woningen via Woonservice verdeeld (met een CIZ-indicatie) en een deel door zorgaanbieders (Zorgcontact en Reinalda).

### **Wmo-woningen**

In sommige woningen zijn speciale voorzieningen<sup>14</sup> aanwezig, waardoor mensen met een beperking in staat zijn in die woning te (blijven) wonen. Om ervoor te zorgen dat deze doelgroep in een geschikte woning terecht kan (en de aangepaste woningen

<sup>14</sup> Denk bijvoorbeeld aan drempelloze woningen of trapliften.



gebruikt worden door de doelgroep) is vaak een andere werkwijze dan het reguliere verdeelmodel nodig.

In het optiemodel van IJmond Noord zijn specifieke clusters van aangepaste woningen. WOONopMAAT houdt daarnaast een lijst bij met WMO-aanpassingen, en een lijst van woningzoekenden die op dergelijke aanpassingen zijn aangewezen. In Velsen worden deze Wmo-woningen via bemiddeling (maatwerk) verdeeld. In Zuid-Kennemerland gebeurt dit ook, maar een deel van deze woningen wordt via het aanbodmodel verdeeld: 'aangepaste woningen' en 'rolstoelwoningen'.

### **Bijzondere doelgroepen**

In Zuid-Kennemerland en IJmond zijn zogenaamde contingentafspraken om bijzondere doelgroepen te huisvestingen<sup>15</sup>. In Zuid Kennemerland gaat het op dit moment om maximaal 62 per jaar uit (maatschappelijke) opvangvoorzieningen, in IJmond om zo'n 40 per jaar. Toewijzing of voordracht gebeuren respectievelijk via de Trajectcommissie of het Noodteam. Meer samenhang, in de vorm van een gezamenlijke regeling en uitvoering, zou ertoe kunnen bijdragen dat dat kandidaten gemakkelijker worden geplaatst.

### **Verblijfsgerechtigden**

Gemeenten krijgen van het Rijk een taakstelling opgelegd om verblijfsgerechtigden te huisvesten. In de huisvestingsverordening is deze groep opgenomen, en gemeenten hebben aparte afspraken met woningcorporaties gemaakt. Meer samenhang en uitwisseling hierin is mogelijk en zou wenselijk kunnen zijn als dat bijdraagt aan het (sneller) maken van een goede match. Aan de andere kant geldt dat de lokale opgaven er tegelijkertijd voor zorgen dat er sprake moet zijn van een evenredige verdeling.

### **Hoofdpijnen**

De beleidsgroep ziet mogelijkheden voor meer samenhang bij de toewijzing van bijzondere woonvormen en doelgroepen. Tegelijkertijd is opgemerkt dat de gemeentelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg momenteel zo omvangrijk zijn, dat het niet opportuun is op korte termijn de werkwijze met betrekking tot zorg- en Wmo-woningen gezamenlijk op te pakken en gelijk te trekken. Wel wordt meerwaarde gezien in het uitwisselen en delen van ervaringen.

Voor wat betreft de uitstroom (contingenten) en verblijfsgerechtigden ziet de werkgroep wel mogelijkheden om tot meer samenhang te komen.

Al met al kunnen we de volgende mogelijkheden om meer samenhang te creëren formuleren:

1. Gezamenlijk in beeld brengen van de opgave en 'herbezinning' op toewijzing van zorgwoningen en Wmo-woningen door ervaringen uit te wisselen.

<sup>15</sup> Denk dan niet zelfredzame burgers met een psychiatrische stoornis of ernstige psychosociale problemen, verslaving, schulden, verstandelijke beperking of (dreigende) dakloosheid.

2. Uitstroom uit (maatschappelijke) opvangvoorzieningen in de gehele regio Zuid-Kennemerland en IJmond regelen. Dat kan bijvoorbeeld door één gezamenlijke contingentregeling, waarbij voorgedragen kandidaten via Trajectcommissie en/of Noodteam in de gehele regio ZKL/IJmond gevestigd zouden kunnen worden.
3. Uitwisseling van de huisvesting van verblijfsgerechtigden (binnen de eigen taakstelling) zou kunnen bijdragen aan betere of snellere match.

### 3.7 Overleg en afstemming

Zowel in IJmond als in Zuid-Kennemerland wordt de woonruimteverdeling gezien als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties en gemeenten. De rolverdeling is grosso modo ook gelijk: gemeenten leggen in de Huisvestingsverordening de voorwaarden voor vergunningverlening vast en de corporaties geven deze in mandaat af. De daadwerkelijke verdeelsystemen zelf zijn van de corporaties. Overleg en afstemming op beleidsmatig niveau zijn verschillend georganiseerd in Velsen, IJmond Noord en Zuid-Kennemerland.

Gelet op het belang van regionale afstemming op het terrein van wonen en aanpalende beleidsterreinen is het logisch het ambtelijk en bestuurlijk overleg meer structureel vorm te geven. Daarbij geldt dat een agenda voor overleg en samenwerking in de regio bepalend is voor deze structuur (en frequentie).

#### Hoofdpijnen:

1. Geef vorm aan een regionale overleg- en besluitvormingsstructuur op het gebied van wonen en in relatie tot met de corporaties. Doe dit aan de hand van een agenda (besluiten, activiteiten) voor de regionale samenwerking. Die agenda bepaalt de structuur van het overleg (frequentie, deelnemers et cetera).
2. Onderwerpen die op die regionale agenda kunnen onder meer zijn:
  - Voortgang pilot 'Huren bij de overburen'. Het is voor de gemeenten en corporaties in beide regio's van belang goed op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen in de pilot.
  - Ontwikkeling van een eensluidende regionale Huisvestingsverordening.
  - Opstellen van een nieuw Regionaal Actieprogramma Wonen.
  - Ontwikkelingen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld de positie van doelgroepen op de woningmarkt, betaalbaarheid, de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg.
3. Bij het opzetten van zo'n overlegstructuur is het het overwegen waard om gebruik te maken van de capaciteit die Woonservice heeft
4. Naarmate meer onderdelen gezamenlijk worden uitgevoerd, worden overleg en afstemming op operationeel niveau belangrijker.