



## **Raadsvergadering d.d. 9 september 2021**

Voorstelnummer 76-2021

Agendanummer 10

Zaaknummer Z21097677

Onderwerp: Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2021

Portefeuillehouder: Wethouder Runderkamp

Aan de raad.

### **Gevraagde beslissing**

In te stemmen met de Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2021.

### **Samenvatting**

Vijftien gemeenten in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland werken samen op het gebied van woonruimteverdeling. Zij hanteren dezelfde volgorde-regels voor toewijzing van sociale huurwoningen en de woningen worden via een gezamenlijke aanbods-site aan woningzoekenden aangeboden.

Na een uitgebreid bestuurlijk traject, participatietraject en onderhandelingen over een nieuw regionaal kader voor woonruimteverdeling hebben de gemeenteraden van alle 15 gemeenten in maart 2021 een beleidsvoorstel vastgesteld. In dit beleidsvoorstel is onder andere besloten sociale huurwoningen toe te wijzen op basis van '*wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten*'.

De afgelopen periode (2020 en 2021) is de raad in diverse gelegenheden geïnformeerd over het proces en de stand van zaken met betrekking tot de nieuwe woonruimteverdelings-systeem.

De regionale beleidsafspraken, het nieuwe woonruimteverdelings-systeem dienen vastgelegd te worden in een lokale Huisvestingsverordening. De voorliggende Huisvestingsverordening is de juridische en beleidsmatige vertaling van het voorstel, waarin de aparte positie van De Vooruitgang binnen de woningmarkt, sociale huursector is vastgelegd.

### **Onderbouwing en alternatieven**

De regionale beleidsafspraken, het nieuwe woonruimteverdelings-systeem, dienen vastgelegd te worden in een lokale Huisvestingsverordening. De voorliggende Huisvestingsverordening is de juridische en beleidsmatige vertaling van het voorstel. In de Huisvestingsverordening wordt een puntensysteem opgenomen gebaseerd op wachtpunten, zoekpunten en spoedpunten. Het puntensysteem vervangt de huidige wijze van verdelen, op basis van inschrijfduur. Daarnaast blijft het systeem van urgentie bestaan. De wijzigingen, de nieuwe artikelen in de Huisvestingsverordening betreffen: 'Paragraaf 4 Toewijzing en vergunningsverlening corporatiewoningen', artikel 2.4.1. t/m 'Paragraaf 7 Passendheidscriteria, bindingscriteria en volgorde bij toewijzing van woonruimte', artikel 2.7.7.

Op dit moment werken onze twee woningbouwcorporaties met twee aparte verdelings-systemen. De Vooruitgang hanteert al jaren eigen verdeelsystematiek die op een actieve zoekhouding is gebaseerd. Deze methodiek bevat reeds het zoekpunten element van het nieuwe voorstel. De Vooruitgang heeft al kenbaar gemaakt dat ze in de toekomst het huidige systeem blijft hanteren en niet deel uit wil maken van het nieuwe verdelings-systeem.



De aparte positie van De Vooruitgang is in de verordening in artikel 2.4.1. 'Reikwijdte paargraaf 4' vastgelegd. Daarin wordt aangegeven dat de vermelde bepalingen van deze paragraaf niet van toepassing zijn op de corporatie, De Vooruitgang of op een door die corporatie gebruikt aanbodinstrument.

Deze wijzingen zijn uitgebreid met beide corporaties, De Vooruitgang en Wooncompagnie besproken en akkoord bevonden. De uitvoering van het voorgestelde nieuwe woonruimteverdeling betreft dus in de toekomst alleen de Wooncompagnie

### **Financiële aspecten**

Dit voorstel heeft op zichzelf geen financiële consequenties.

### **Personele aspecten**

Deze werkzaamheden alsmede de uitvoering van de nieuwe Huisvestingsverordening vinden plaats binnen de bestaande formatie van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

### **Risico's**

Het nieuwe systeem is niet gericht op meer doorstroming, maar op meer kansen voor starters en huishoudens die dringend op zoek zijn naar een woning. Maatregelen om de doorstroming te bevorderen naar een meer geschikte woning blijven bestaan. Voorbeeld van dergelijke regeling zijn Van Hoog naar Laag en Van Groot naar beter.

### **Gevolgde procedure**

Beide woningbouwcorporaties kunnen zich in het nieuwe verordening vinden, omdat een rechtvaardige en evenwichtige woonruimtedeling de basis van het voorstel vormen. Bovendien blijft met het nieuwe voorstel altijd de ruimte en mogelijkheden voor ons om een lokale invulling te geven ten behoeve van ons woonbeleid met betrekking tot de verdeling van sociale huurwoningen. Gemeenten kunnen op basis van de landelijke Huisvestingswet 25% van de woningen toewijzen met lokale voorrang/ maatwerk. Ook in het nieuwe voorstel blijft het mogelijk de mogelijkheden hiervoor maximaal te benutten.

### **Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie**

Voor de werking van het regionale systeem is het noodzakelijk dat alle gemeenteraden instemmen met het voorstel. Daarom is ook een zeer lang en zorgvuldig traject doorlopen waarbij inwoners van de regio en gemeenteraden meerdere malen inbreng hebben kunnen leveren.

Na een uitgebreid bestuurlijk traject, participatietraject en onderhandelingen over een nieuw regionaal kader voor woonruimteverdeling hebben de gemeenteraden van alle 15 gemeenten in maart 2021 een beleidsvoorstel vastgesteld. Het nieuwe systeem kan per 1 mei 2022 in werking treden.

### ***Na het te nemen besluit***

De Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2021 wordt na de vaststelling op de bekende wijze gepubliceerd.

Eind 2021 wordt een publiekscampagne gelanceerd om woningzoekenden te informeren over de nieuwe werkwijze. Deze publiekscampagne loopt door tot na de eerste manden van invoering van de nieuwe werkwijze.



### ***Voor zover van toepassing***

Doel van het nieuwe woonruimteverdelingsysteem is dat bij toewijzing van sociale huurwoningen rekening wordt gehouden met wie de woning het hardste nodig heeft. Daarom wordt in het nieuwe voorstel, naast inschrijfduur ook rekening gehouden met de omstandigheden van de woningzoekende en het zoekgedrag.

### **Rapportage, verantwoording en evaluatie**

De wijziging van de woonruimteverdeling heeft als doel dat er meer woningen terecht komen bij de huishoudens die deze het hardste nodig hebben: huishoudens met een dringende huisvestingsvraag en starters. Monitoring moet inzicht bieden of dit doel gehaald wordt. Daarnaast moet ook goed zicht komen wat de effecten zijn voor de overige woningzoekenden. Zo kan eventueel bijgestuurd worden op de effecten van het systeem.

Een nieuwe manier van toewijzing kan ook leiden tot ander zoekgedrag. De effecten van de wijziging zijn echter niet meteen zichtbaar. Pas na twee en een half jaar (30 maanden) heeft een eerste actieve groep woningzoekenden het maximaal aantal zoekpunten kunnen opbouwen en zijn de effecten op zoekgedrag volledig zichtbaar. Dan is er nog een periode van één jaar nodig om de effecten op de slaagkans van verschillende groepen woningzoekenden te observeren. Tenslotte is circa één kwartaal nodig voor dataverzameling en de eerste analyse. Al met al kan dus pas na drie en een half jaar de eerste uitgebreide analyse plaatsvinden.

Er wordt wel vanaf de start (mei 2020) een jaarlijkse rapportage gemaakt om bij te houden welke effecten wel snel zichtbaar worden. Daarnaast wordt voorgesteld een periodiek bestuurlijk overleg in te stellen tussen gemeenten en corporaties. In dit overleg worden de resultaten van de monitoring besproken, maar ook om experimenten van gemeenten of corporaties en eventuele aanpassingen binnen lokaal beleid te bespreken. De frequentie van dit overleg is in eerste instantie halfjaarlijks. Wanneer de uitgebreide effectenrapportage beschikbaar komt in 2025 vindt een evaluatie plaats van het systeem.

### **Bijlagen**

Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2021

### **Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde**

Op dit moment worden sociale huurwoningen van corporaties toegewezen op basis van of 'inschrijfduur of urgentie'. Het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling heeft de volgende hoofdlijnen:

- De volgorde bepaling voor woningzoekenden verandert. Inschrijfduur wordt vervangen door toewijzing op basis van wachten, zoeken en situatie.
- De wachtpunten zijn gebaseerd op de oude inschrijfduur. Eén jaar is daarbij gelijk aan één wachtpunt. Zoekpunten worden maandelijks opgebouwd door minimaal vier keer per maand te reageren en in een drietal situaties kunnen situatiepunten worden opgebouwd.
- De situaties waar punten voor kunnen worden opgebouwd zijn 1) relatiebreuk met kinderen, 2) inwonend met kinderen en 3) problematisch thuiswonende jongeren. Er zijn twee categorieën jongeren die in aanmerking komen voor situatiepunten voor problematisch thuiswonende jongeren. Dit zijn pleegjongeren en jongeren met ambulante ondersteuning.
- Op 50% van de woningen die worden aangeboden via de aanbodsites (bijvoorbeeld WoningNet) tellen situatiepunten mee.
- Wachtpunten zijn de basis en worden blijvend opgebouwd. Zoekpunten en situatiepunten zijn voorwaardelijk. Als een woningzoekende een maand lang niet reageert op een woning, wordt



Gemeente  
**EDAM**  
**VOLENDAM**

één zoekpunt afgetrokken. Als een woningzoekende in een maand één tot drie keer reageert, blijft het aantal zoekpunten gelijk. Verder vindt aftrek van één zoekpunt plaats bij niet accepteren van een uitnodiging of weigering van een woning na bezichtiging. Als een woningzoekende tweemaal na acceptatie van een woning, maar vóór de ondertekening van het huurcontract alsnog weigert, vindt aftrek van alle zoekpunten en situatiepunten plaats.

Edam-Volendam, d.d. 13 juli 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,  
H. van der Woude

de burgemeester,  
L.J. Sievers.