

# Actualisatie Woonruimteverdeling 2012;

## Overzicht van de voorgestelde wijzigingen

U heeft het voorstel 'Actualisatie Woonruimteverdeling 2012' ontvangen voor inspraak. In dit beleidsvoorstel wordt toegelicht welke afspraken er op dit moment zijn over de woonruimteverdeling in de Stadsregio Amsterdam. Per onderdeel wordt toegelicht of er wijzigingen zullen plaatsvinden en hoe die eruit zien. Dit overzicht is beknopter dan het beleidsvoorstel en bevat alleen een opsomming van de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid.

## I. Hoofdpijnen actualisatie woonruimteverdeling

### 1. Regionale binding wordt afgeschaft.

Afschaffen van de regionale binding geeft de regio een meer open karakter. Uit onderzoek in vergelijkbare regio's die de regionale binding hebben afgeschaft, zoals Holland Rijnland en Utrecht, is gebleken dat de extra toestroom van woningzoekenden beperkt is.

### 2. Almere en de regio Zuid-Kennemerland, waaronder Haarlem, uitnodigen om deel te nemen aan de afspraken over de woonruimteverdeling

Haarlem en Almere hebben eerder aangegeven dat het maken van gezamenlijke afspraken op dit moment niet opportuun is. De Stadsregio vindt het gezien de relaties op de woningmarkt belangrijk om het gesprek over deelname met deze partijen gaande te houden. Almere en de regio Zuid-Kennemerland worden uitgenodigd om in de toekomst deel te nemen.

Woningzoekenden uit Almere kunnen zich inschrijven als woningzoekende in de Stadsregio Amsterdam. Ook kunnen zij hun in Almere opgebouwde woonduur in de stadsregio verzilveren. Omgekeerd staat inschrijving in Almere open. Ook woningzoekenden uit de Stadsregio Amsterdam kunnen zich dus in Almere inschrijven voor een sociale woning.

Daarnaast is Almere betrokken bij de afspraak tussen de grote gemeenten in de Stadsregio Amsterdam om elkaars stadsvernieuwingssurgenten te huisvesten. Deze afspraak blijft gehandhaafd. Wel zal de portefeuillehouder contact zoeken met Almere, omdat er signalen zijn dat Almere de woningmarkt juist meer afsluit voor woningzoekenden van buiten.

### 3. Een gedifferentieerde lokale beleidsruimte per gemeente handhaven. Een proces te starten om lokale voorrang waar mogelijk te beperken.

De toedeling van lokale beleidsruimte wordt voorlopig niet gewijzigd. De huidige toedeling is:

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%

Afgesproken is het huidige beleid voort te zetten. Daarbij gaat het over de percentages lokale beleidsruimte in de bestaande bouw zoals genoemd in bovenstaand schema, de percentages lokale beleidsruimte in de nieuwbouw<sup>1</sup> en de uitwisselbaarheid. Het percentage maatwerk voor corporaties, 5%, blijft ook gehandhaafd.

---

<sup>1</sup> Het percentage lokale beleidsruimte bij nieuwbouw is 70% voor de kleine gemeenten, 60% voor alle andere gemeenten.

Het streven is echter een open en toegankelijke woningmarkt. Daar hoort bij dat er zo min mogelijk lokale hekjes zijn. Intentie van de kerngroep is op den duur de hekjes zoveel mogelijk af te schaffen. Het komende jaar wordt in de Stuurgroep Wonen gewerkt aan een voorstel hiervoor.

#### **4. Tijdelijke ophoging van de lokale beleidsruimte mogelijk maken.**

Indien er sprake is van onevenredige verdringing van lokaal ingezetenen en/ of leefbaarheidsproblemen, kan een gemeente een verzoek indienen voor het tijdelijk ophogen van de lokale beleidsruimte.

De Stuurgroep Wonen besluit over het al dan niet toestaan van een tijdelijke ophoging van de lokale beleidsruimte en stelt hier voorwaarden voor. Afspraken over toewijzingsregels kunnen geen structurele oplossing vormen voor problemen met verdringing en leefbaarheid. Daarom zullen de voorwaarden in elk geval verband hebben met inspanningen van een gemeente om een structurele oplossing te vinden, door te sturen op de samenstelling van de voorraad.

De tijdelijke ophoging van de lokale beleidsruimte wordt begrensd. Verhoging van de lokale beleidsruimte wordt toegestaan met maximaal 20% en mag door ophoging niet meer worden dan 50%. Bovendien wordt de tijdelijke ophoging toegestaan voor een periode van maximaal 2 jaar. Daarna moet opnieuw beoordeeld worden of ophoging toegestaan is.

#### **5. Naast het aanbodmodel wordt een lotingsmodule geïntroduceerd. De intentie is om gemiddeld 15% van het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio te verloten. Om te zorgen voor een evenwichtige spreiding is dit percentage gemaximeerd op 20% per gemeente. Intentie is met name kleine starterswoningen te verloten en te loten voor doorstromers, conform het concept van de 'Woonversnelling'.**

Loten biedt meer kansen aan spoedzoekers en neemt de sfeer van ontoegankelijkheid van deze regio weg. Intentie is ca. 15% van het aanbod aan sociale huurwoningen van corporaties in de regio te verloten. Het gaat hierbij om bestaande bouw en nieuwbouw.

Voorstel is maximaal 20% van het aanbod in een gemeente te verloten. Hiermee wordt geborgd dat de verschillen tussen gemeenten niet te groot worden, maar is wel enige variatie mogelijk. Er zal een (beperkt) aantal gemeenten zijn waar het gezien het beperkte aanbod of het type aanbod niet wenselijk is te loten, terwijl andere gemeenten misschien een groter deel van de voorraad willen verloten. Corporaties bepalen in overleg met gemeenten hoe loten wordt ingezet.

Jaarlijks zal via de rapportage woonruimteverdeling gerapporteerd worden over het aandeel verlootte woningen en voor welke doelgroepen verloting heeft plaatsgevonden. Op basis van deze rapportages kan eventueel bijstelling van de afspraken plaatsvinden.

#### **6. De effecten van loten na 2 jaar te evalueren.**

Loten wordt ingevoerd voor een periode van twee jaar. Daarna vindt evaluatie plaats en wordt besloten over eventuele aanpassing of voortzetting van de module. De lotingsmodule blijft van kracht totdat over de evaluatie is beslist.

Er vindt nadere uitwerking plaats op welke punten loten geëvalueerd wordt en wanneer het werken met loten voldoet aan de vooraf gestelde doelstellingen. Deze opzet voor de evaluatie wordt besproken in de Stuurgroep Wonen.

#### **7. Invoeren sancties bij no-show. De corporaties te vragen deze sancties nader uit te werken.**

De corporaties zijn bezig met uitwerking van de sanctie. Het volgende wordt voorgesteld:

Op dit moment geldt er een sanctie voor woningzoekenden die een woning hebben geaccepteerd en vervolgens alsnog weigeren of niets meer van zich laten horen. Corporaties worden hierdoor immers geconfronteerd met onnodige administratieve kosten. De sanctie is een geldboete van €75.

Voorgesteld wordt deze sanctie ook toe te passen indien een woningzoekende via de lotingmodule een woning 'wint' en na acceptatie vervolgens weigert of niks meer laat horen. Omdat de

lotingsmodule vooral bedoeld is voor spoedzoekers wordt aanvullend daarop tijdelijke uitsluiting (bijv. 3 maanden) van de lotingsmodule als sanctie opgelegd.

### **8. Behouden woonduur als volgordecriterium.**

In de Bestuurlijke Kerngroep van 26 maart jl. is afgesproken, in afwachting op de Nieuwe Huisvestingswet, woonduur als volgordecriterium te behouden. Na invoering van de Nieuwe Huisvestingswet kan bezien worden of het volgordecriterium, met een impliciete vorm van regionale binding, nog bruikbaar is.

Het is waarschijnlijk dat een Nieuwe Huisvestingswet op zich laat wachten nu het Kabinet demissionair is. Daarmee wordt de discussie over het behouden van woonduur voorlopig ook uitgesteld.

### **9. Afspraken sociale voorraad**

Doelstelling is een evenwichtiger verdeling van de (beschikbare) sociale woningvoorraad in de regio. Om dit te bereiken is het de intentie van corporaties en gemeenten afspraken te maken over deze voorraad. De afspraken zullen betrekking hebben op nieuwbouw, verkoop en liberalisatie.

Dit is een proces dat tijd vergt en zal daarom in een apart traject verder worden uitgewerkt. In de Stuurgroep Wonen wordt een procesvoorstel voor aanpak van deze afspraken voorgelegd.

## **II. Overige wijzigingen**

### **1. Verlengen termijn experimenten**

Op dit moment wordt er ruimte geboden voor experimenten die van belang zijn voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de woonruimte. Toestemming voor experimenten geldt ten hoogste voor een periode van één jaar. Voorgesteld wordt deze periode uit te breiden naar twee jaar, omdat in de praktijk blijkt dat vaak meer tijd nodig is om de effecten van een experiment te kunnen beoordelen.

### **2. Één passendheidstabel huur-inkomen voor de hele regio.**

Op dit moment zijn er in de verordening twee tabellen geldig in de regio voor passendheid op het gebied van huur-inkomen. Een tabel voor Amsterdam en Diemen en een tabel voor de overige gemeenten. Na invoering van de Europese staatssteunmaatregel zijn deze huur-inkomenstabellen buiten toepassing verklaard voor de corporatiesector.

De tabellen zijn alleen geldig voor de particuliere huursector. Wegens vereenvoudiging van regelgeving wordt voorgesteld 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.

### **3. Laten vervallen vergunningplicht in de gemeente Amsterdam voor corporaties**

Voorstel uit de uitwerking van de Nieuwe Amsterdamse Woonruimteverdeling is de huisvestingsvergunning in Amsterdam te laten vervallen voor corporaties en de afgifte van de huisvestingsvergunningen te mandateren voor particuliere huurders. De huidige verordening is een Cafetariamodel.

Gemeenten kunnen zelf kiezen over deelname en op welke onderdelen. Het aantal gemeenten, maar vooral het aantal woningen dat onder de werking van hoofdstuk 2 van de verordening 'verdeling van de woonruimte' valt wordt daarmee beperkt..

Er zijn ook een paar voorstellen gedaan door individuele gemeenten of huurdersvereniging, die niet hebben geleid tot voorstellen voor wijziging. Deze voorstellen en overwegingen om ze niet over te nemen zijn te vinden in de bijlage.

## BIJLAGE

### **B1. Splitsen woonduur**

In ambtelijk overleg heeft de huurdersvereniging aangegeven grote waarde te hechten aan het mogelijk maken van splitsen van woonduur bij scheiding. In het huidige convenant is een dergelijke regeling niet opgenomen omdat dit bij uitwerking te fraudegevoelig bleek. Daarom is het voorstel nu ook een dergelijke regeling niet op te nemen.

### **B2. Voorstel invoeren vermogenstoets**

Door de gemeente Amstelveen is ambtelijk voorgesteld een vermogenstoets in te voeren voor toegang tot de sociale huursector. Dit voorstel kan ambtelijk niet op een breed draagvlak rekenen. Hiervoor zijn verschillende argumenten genoemd. Het toetsen van het vermogen gaat verder dan de EU regeling. Daarin is niet geregeld dat het vermogen van de doelgroep moet meetellen bij de toewijzing van woonruimte. Het toetsen is arbeidsintensief en grijpt diep in op het privéleven van mensen. Bovendien zijn huishoudens met een beperking vaak aangewezen op woningen uit de sociale sector. Bijvoorbeeld een huishouden dat vanwege gezondheidsredenen naar een meer passende woning verhuist. Deze situatie doet zich nogal eens voor bij ouderen. Plaatselijk geschikt aanbod voor deze huishoudens is in de vrije sector lang niet altijd voorhanden. Bovendien is de wijze waarop pensioen wordt opgebouwd van invloed op de vraag of het opgebouwde pensioen wordt meegeteld als eigen vermogen. Dit bevordert ongelijkheid tussen huishoudens.

Voorstel is daarom geen vermogenstoets in te voeren.

### **B3. Verlengen periode regeling tijdelijk behoud inschrijfduur**

Op basis van ambtelijk overleg is voorgesteld de termijn in de regeling tijdelijk behoud inschrijfduur te verlengen van twee jaar naar vijf jaar. Starters die een nieuwe woning betrekken mogen nu nog gedurende twee jaar op een nieuwe woning reageren met de inschrijfduur die voor de huidige woning is ingezet, plus de opgebouwde woonduur van maximaal twee jaar. Voor doorstromers is deze termijn vijf jaar. Door de periode te verlengen wordt de positie van starters en doorstromers meer gelijk en wordt verwacht dat starters eerder een verhuisstap zullen zetten.

Door de bestuurlijke kerngroep en de Stuurgroep Wonen is echter aangegeven dat doorstromers gebruik kunnen maken van vijf jaar behoud van woonduur omdat daarmee de doorstroming bevordert wordt. Het verlengen van de periode in de regeling tijdelijk behoud inschrijfduur draagt niet bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Voorstel is daarom de regeling in bestaande vorm voort te zetten, maar niet te verlengen.