

Onderwerp **Evaluatie woonruimteverdeling en aanpassing huisvestingsverordening**

Registratienr. 6601906

Steller/telnr. Sander Akkerman/ 8091 Bijlagen 3

Classificatie Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Roeland van der Schaaf

Raadscommissie

Langetermijn agenda
(LTA) Raad

LTA ja: november 2017

LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van de evaluatie woonruimteverdeling;
- II. de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2015 vast te stellen;
- III. dit besluit bekend te maken via de gemeenschappelijke voorziening overheidspublicaties.

Samenvatting

Gezamenlijk met de corporaties hebben we de afgelopen periode de werking van onze woonruimteverdeling geëvalueerd. Vergeleken met de rest van Nederland heeft Groningen een relatief lage wachttijd. Daarnaast is de wachttijd in Groningen tussen 2010 en 2015 nagenoeg gelijk gebleven, terwijl deze in overige (in opdracht van het Rijk) onderzochte WoningNet-gebieden is gestegen. Ook de zoektijd in Groningen is relatief kort vergeleken met de overige gebieden. Binnen Groningen zelf zien we dat ouderen de kortste zoektijd hebben, en gezinnen de langste. Er zijn relatief veel urgente gezinnen ten opzichte van reguliere gezinnen die een woning zoeken. Daarnaast is de huisvesting van bijzondere doelgroepen het afgelopen jaar gestegen naar bijna 30% van het totaal aantal verhuringen. In het verleden schommelde dit rond de 20%. De belangrijkste opgaves in de woonruimteverdeling zijn hiermee de huisvesting van gezinnen (en doorstroming van gezinswoningen) en van bijzondere doelgroepen (en het effect op leefbare wijken).

Met dit voorstel gaan we hierop in, maar houden we de basis van ons huidige woonruimteverdeelsysteem overeind. De wijzigingen bestaan uit het toevoegen van de mogelijkheden om meer te experimenteren op basis van actuele problematiek en een aantal tekstuele wijzigingen. Het gaat dan nu met name over gezinnen en bijzondere doelgroepen. In de toekomst zijn dit mogelijk weer andere doelgroepen. Hierbij willen we in onze verordening ruimte creëren om (nu en in de toekomst) experimenten te kunnen uitvoeren.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De directe aanleiding voor dit voorstel komt voort uit onze prestatieafspraken en de aandacht vanuit uw raad voor de problematiek. Hierin is afgesproken dat we werken aan een goede woonruimteverdeling voor alle doelgroepen. In het kader hiervan hebben we aangekondigd ons beleid te willen evalueren/aan te passen en hierover met de corporaties en de huurdersorganisaties in gesprek te gaan, zoals eerder ook aan u is toegezegd. Met dit voorstel informeren we u over de evaluatie van onze huidige woonruimteverdeling en stellen we voor in te stemmen met een aantal aanpassingen van de Huisvestingsverordening. Hiermee willen we de belangrijkste opgaves binnen onze woonruimteverdeling het hoofd bieden.

Kader

De belangrijkste kaders zijn de gemeentelijke Woonvisie en de Huisvestingsverordening. In ons huidige systeem van woonruimteverdeling werken we met keuzevrijheid waarbij we onze woningzoekenden keuze bieden bij het zoeken naar een woning. Dit willen we zo transparant mogelijk doen. Hierbij werken we wel aan een zo optimaal mogelijke doorstroming en willen we voorkomen dat we voor elk geval een specifieke regel benoemen.

Hieronder gaan we kort in op een drietal experimenten die we het komende jaar willen inrichten om de belangrijkste opgaves op te lossen. Meer informatie over de experimenten is te vinden in bijgevoegde opdrachten. Hierbij willen we de hoofdlijnen van de huidige woonruimteverdeling overeind houden, gezien de relatieve problematiek. Mochten deze experimenten leiden tot aanpassingen in onze woonruimteverdeling, dan zullen we hiervoor na de evaluatie van de experimenten een voorstel bij u indienen.

De wijzigingen bestaan uit het toevoegen van de mogelijkheden om meer te experimenteren op basis van actuele problematiek en een aantal kleinere wijzigingen. Het gaat dan nu met name over gezinnen en bijzondere doelgroepen. In de toekomst zijn dit mogelijk weer andere doelgroepen. Hierbij willen we in onze verordening ruimte creëren om (nu en in de toekomst) experimenten te kunnen uitvoeren.

1. Wenszoekers: ook in Groningen zien we (net als in Nederland) woningzoekenden (met veel punten) die veel reageren, maar ook veel weigeren of niet reageren. Omdat onbeperkt gereageerd kan worden, worden veel woningen bekeken. Daarnaast zien we woningzoekenden die wekelijks reageren terwijl deze niet in staat zijn om te verhuizen en woningzoekenden die geen goede weigeringsredenen opgeven of niet komen opdagen bij bezichtiging. Hiermee worden andere woningzoekenden ontmoedigd in hun kansen (en wordt het systeem onnodig belast).

Met dit experiment willen we woningzoekenden verleiden naar wenselijker (zoek)gedrag en willen we tegelijkertijd een aantal (tegen)maatregelen benoemen om het gedrag te verbeteren. Hiermee verhogen we de kansen van woningzoekenden en verbeteren we de match tussen vraag (van woningzoekenden) en aanbod (huurwoningen).

2. Meer ruimte voor gezinnen: bij gezinnen zien we een oplopende zoektijd en bij gezinswoningen een lage doorstroming. Mensen zitten door passend toewijzen vast in hun woning, de groep gezinnen die huurtoeslaggerechtigd is heeft minder uitzicht op een gezinswoning. Vrijkomende woningen worden daarnaast toegewezen aan urgente woningzoekenden (grote gezinnen). Reguliere woningzoekenden met veel opgebouwde punten komen minder in aanmerking, waardoor de doorstroming stagneert. Overigens is de doelgroep gezinnen relatief klein en is de zoektijd maar slechts licht hoger.

Doel van dit experiment is het verlagen van de zoektijd van (reguliere) gezinnen. Dit willen we bereiken door het verbeteren van de doorstroming van gezinswoningen en tegelijkertijd het vergroten van de woningvoorraad voor gezinnen (via een andere verdeelsystematiek).

3. Beter huisvesten van bijzondere doelgroepen: bij bijzondere doelgroepen gaat het om kwetsbare burgers met veelal een combinatie van sociale, maatschappelijke en medische problematiek (kwetsbare personen, woonkans, proefwonen of vergunninghouders). We focussen we op die groepen waarvoor het van belang is dat deze zich niet concentreren maar zo goed mogelijk spreiden over de stad.

In 2016 steeg de huisvesting van bijzondere doelgroepen, met name door te huisvesten vergunninghouders. Op dit moment zijn er ongeveer 160 actieve urgenten op zoek naar een woning. Hiervan is de helft bijzondere doelgroep. Deze groep kan beperkter reageren op het woningaanbod. Corporaties sluiten name-

lijk woningen vooraf uit in verband met de kwetsbaarheid van de woning/portiek in combinatie met deze doelgroep. Hierdoor zijn er steeds minder woningen beschikbaar voor deze doelgroep en loopt de wachttijd op. Het lukt vaak niet om binnen drie maanden via Woningnet een geschikte woning te vinden. Met dit experiment verkennen we de mogelijkheden voor bemiddeling en gericht toewijzen van bijzondere doelgroepen bij het vinden van woonruimte.

Verder werkt het huidige systeem voor bijzondere doelgroepen door bovenstaande maatregelen niet transparant. Wanneer ze op een woning hebben gereageerd en eerste kandidaat zijn, kunnen ze alsnog geweigerd worden na portiekonderzoek (proefwoners en/of woonkansers). Ook proberen woningzoekenden bij afwijzing van urgentie nogmaals urgentie bij een corporatie aan te vragen.

Doelen van dit laatste experiment zijn het beter/gelijkmatiger spreiden van bijzondere doelgroepen over de wijken in de stad en over de verschillende corporaties. Ook willen we de transparantie en communicatie van de huisvesting van deze doelgroep verbeteren

Aanpassingen huisvestingsverordening

Met dit raadsvoorstel wordt het onderdeel van de woningruimteverdeling van sociale huurwoningen in het bezit van corporaties aangepast. De aanpassingen bestaan uit een aantal verbetervoorstellen op basis van de evaluatie woonruimteverdeling en de voorgestelde experimenten, en daarnaast een aantal technische aanpassingen van de verordening.

Artikel 10 (aanpassen uitsluitingsgrond in relatie tot het tweede kansbeleid)

In de praktijk worden deze omstandigheden nooit gebruikt als uitsluitingsgrond voor inschrijving. Daarom kunnen ze vervallen. De omstandigheden worden gebruikt als aanleiding om alleen onder strikte voorwaarde deze personen een huurovereenkomst te gunnen. Via het zogenaamde 'tweede kansbeleid' is het tot nu toe gelukt om mensen toch weer van huisvesting te voorzien. Er is op dit moment daarom geen behoefte aan een andere regeling in de verordening.

Strikt gezien is er dus sprake van het dreigen met het weigeren om een huurovereenkomst aan te bieden. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid die niet in de verordening kan worden geregeld.

Artikel 14 (urgentie)

Lid 3 Iemand die bijvoorbeeld in het kader van het Henneconvenant tijdelijk is uitgesloten van het huren van een corporatiewoning kan zich formeel wel inschrijven bij Woningnet en een verzoek om urgentie indienen. Met name de toekenning van urgentie wekt verkeerde verwachtingen. Door deze toevoeging kan de urgentie worden geweigerd.

Lid 4 In de tussentijd is de Huisvestingswet op dit punt aangepast zodat deze verwijzing niet meer klopt. Met dit voorstel wordt dat hersteld.

In lid 6 werd met name bedoeld op vergunninghouders. Deze term is verdwenen uit de wet. Daarom kan daarvoor niet meer worden volstaan met een verwijzing en is de term zelf in het artikel opgenomen.

In lid 7 is geregeld dat er beperkingen aan de urgentieverlening kunnen worden verbonden. Deze mogelijkheid is opgenomen om het mogelijk te maken dat bepaalde doelgroepen goed verdeeld worden over de stad.

Deze bevoegdheid wordt door de corporaties alleen ingezet in onderling overleg waar ook de gemeente bij betrokken is.

Artikel 15 (grote gezinnen)

In de praktijk blijkt het soms moeilijk om grotere gezinnen goed onder te brengen. De woningen die geschikt zijn voor grotere gezinnen zijn ook populair bij andere doelgroepen. Het kan daarom helpen om een aantal van deze woningen in eerste instantie te reserveren voor deze doelgroep.

Artikel 15a. (mogelijkheid om te kunnen experimenteren)

Gezien de behoefte om (nu en ook in de toekomst) te kunnen experimenteren is de mogelijkheid om te kunnen experimenteren in de verordening opgenomen. Met dit artikel kunnen de hiervoor benoemde experimenten goed uitgevoerd worden. Hiermee kan voor maximaal een jaar worden afgeweken van de verordening. Uiteraard wordt uw raad meegenomen in de evaluatie van deze experimenten. Mocht een experiment uiteindelijk leiden tot een andere inrichting van onze woonruimteverdeling dan zullen we hiervoor een voorstel bij u indienen.

Argumenten en afwegingen

Niet van toepassing.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De evaluatie woonruimteverdeling is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met alle Groningse corporaties. Inhoudelijke input is opgehaald bij de huurdersorganisaties in de stad (30 mei en 1 maart) en bij de raadscommissie ruimte en wonen (5 april). De huurdersorganisaties in Groningen hebben zelf op 30 mei een debat georganiseerd over onder andere dit thema.

Financiële consequenties

Niet van toepassing.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

Na aanpassing van de Huisvestingsverordening worden een aantal experimenten gestart die na een jaar geëvalueerd worden. Op basis hiervan wordt besloten tot wel of geen voortzetting van de experimenten in een reguliere aanpak.

Lange Termijn Agenda

4^e kwartaal 2017.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Experiment 1	Wenszoekers, gedragsverandering en inzicht in wensen
Aanleiding	Ook in Groningen zien we (net als in Nederland) woningzoekenden (met veel punten) die veel reageren, maar ook veel weigeren of niet reageren. Omdat onbepaald gereageerd kan worden, worden veel woningen bekeken. Daarnaast zien we woningzoekenden die wekelijks reageren terwijl deze niet in staat zijn om te verhuizen en woningzoekenden die geen goede weigeringsredenen opgeven of niet komen opdagen bij bezichtiging. Hiermee worden andere woningzoekenden ontmoedigd in hun kansen (en wordt het systeem onnodig belast).
Doelen	<ul style="list-style-type: none"> - Verbeteren van de match tussen vraag en aanbod; - Verhogen van de kansen van woningzoekenden; - Minder verstoring van het systeem door wenszoekers; - Verbeteren van het gedrag van woningzoekenden op woningnet.
Acties experiment	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analyseren van werkwijze van regio's die al werken met sanctioneren. 2. Verkennen van de maatregelen om de kansen voor woningzoekenden te vergroten. 3. Verkennen van de mogelijkheden om woningzoekenden te verleiden naar wenslijker (zoek)gedrag. <ol style="list-style-type: none"> a. Focus op niet-reageerders (mensen die niet komen kijken) en weigeringen door urgenten (mogelijke sanctie: verlies van urgentiepunten). 4. Verkennen van de maatregelen om gedrag van deze doelgroep te verbeteren: <ol style="list-style-type: none"> a. door zich bijvoorbeeld af te melden wanneer zij niet bij een bezichtiging (willen) komen. b. Voorkomen dat woningzoekenden onbepaald woningen kunnen weigeren (bijvoorbeeld bij mensen die voor de 2^e keer zonder afmelding niet verschijnen de woningzoekende voor een bepaalde periode blokkeren om te reageren op nieuwe woningen). c. veel-weigeraars uitnodigen voor een persoonlijk gesprek om te bespreken waarom zij zoveel reageren en toch ook zoveel weigeren. Mogelijk samen naar oplossingen zoeken. 5. Onderzoek de mogelijkheden om een woning eerder vrij toe te wijzen (nu na 5x weigeren). Hiermee kunnen woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een woning maar verdrongen worden door wenszoekers eerder worden geholpen.
Randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> - aanpassing huisvestingsverordening (najaar 2017): De verordening kent nu nog geen grondslag voor het nemen van negatieve maatregelen tegen 'misbruikers'. - aanpassing mogelijkheden woningnet (iom Woningnet) bij blokkering woningzoekenden - communicatie op woningnet/site corporaties?
Planning	Start na aanpassing van bovenstaande acties. Duur experiment: tot 31-12-2018.
Evaluatie	Na 0,5 jaar en 1 jaar
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> - lagere weigeringsgraad - minder woningen waar woningzoekenden die de woning aangeboden krijgen niet op reageren. - Inzicht in weigeringsredenen - zoektijd (toevoegen)

Experiment 2	Meer ruimte voor gezinnen
Aanleiding	Bij gezinnen zien we een oplopende zoektijd en bij gezinswoningen een lage doorstroming. Mensen zitten door passend toewijzen vast, de groep gezinnen die huurtoeslaggerechtigd is heeft minder uitzicht op een gezinswoning. Vrijkomende woningen worden daarnaast toegewezen aan urgente woningzoekenden (grote gezinnen). Reguliere woningzoekenden met veel opgebouwde punten komen minder in aanmerking, waardoor de doorstroming stagneert. Mede hierdoor kan het voorkomen dat gezinnen in minder geschikte woningen wonen (groot gezin in een te kleine woning, veel trappen, (geluids-)overlast voor de buurt). Overigens is de doelgroep gezinnen relatief klein en is de zoektijd maar slechts licht hoger.
Doelen	<ul style="list-style-type: none"> - vergroten van de woningvoorraad voor gezinnen (verdeelsystematiek) - vergroten van de doorstroming van gezinswoningen - verlagen van de zoektijd van (reguliere) gezinnen
Acties experiment	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bepalen van de definitie van een gezinswoning, inzicht geven in de voorraad gezinswoningen en het aantal gezinnen dat hier momenteel in woont (in alle prijsklassen). 2. Verkennen van de maatregelen voor het vergroten van de woningvoorraad voor gezinnen: <ol style="list-style-type: none"> a. labelen van vrijkomende gezinswoningen voor doelgroep gezinnen (gezinswoningen toewijzen aan meerpersoonshuishoudens, dit is 3 personen of meer); b. Extra woningen bijbouwen; c. Nieuwbouwwoningen labelen voor gezinnen; d. onderzoeken of het mogelijk is het aantal gezinswoningen in het huurbezit te vergroten in de huurprijs categorie 592 -635 en 635-710 3. Verkennen van de maatregelen om de doorstroming te vergroten: <ol style="list-style-type: none"> a. Bevorderen van de doorstroming van ouderen via bijvoorbeeld een seniorenmakelaar. Een aantal corporaties doet dit al. Onderzoek wat het effect hiervan is voor en na het labelen van gezinswoningen. b. Uitwerking mogelijkheden om te kunnen bemiddelen bij woningverdeling: geven van voorrang aan de groep die een gezinswoning achterlaat voor een andere woning. c. Uitwerking van de mogelijkheden om de huursprong bij mutatie te verkleinen (hierdoor ook makkelijker ouderen te verleiden door te stromen). d. We monitoren de werking van deze huidige maatregelen gezamenlijk. 4. (na instemming BO) Uitvoering van maatregelen in twee fases: eerste zes maanden zonder labeling gezinswoningen, tweede zes maanden met labeling.
Randvoorwaarden	Huisvestingsverordening: Het experiment kan verlopen via artikel 14 lid 6 (rechtstreeks toewijzen van een woning in bijzondere omstandigheden). Als er behoefte is aan een vervolg kan dit geregeld worden door artikel 15 (bijzondere doelgroep woningen) aan te passen. De bijzondere doelgroep grotere gezinnen kan dan worden toegevoegd.
Planning	Start na aanpassing van bovenstaande acties. Duur experiment: tot 31-12-2018.
Evaluatie	Na 0,5 jaar en 1 jaar
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> - aantal gelabelde gezinswoningen - bij nieuwe verhuringen: aantal (niet-)gezinnen in een gezinswoning - aantal verhuisde ouderen uit gezinswoning - huidige maatregelen doorstroming ouderen (+ evaluatie) - zoektijd en wachttijd gezinnen

Experiment 3	Beter huisvesten bijzondere doelgroepen
Aanleiding	<p>Bij bijzondere doelgroepen gaat het om kwetsbare burgers met veelal een combinatie van sociale, maatschappelijke en medische problematiek (kwetsbare personen, woonkans, proefwonen of vergunninghouders). We focussen we op die groepen waarvoor het van belang is dat deze zich niet concentreren maar zo goed mogelijk spreiden over de stad.</p> <p>In 2016 steeg de huisvesting van bijzondere doelgroepen, met name door te huisvesten vergunninghouders. Op dit moment zijn er ongeveer 160 actieve urgenten op zoek naar een woning. Hiervan is de helft bijzondere doelgroep. Deze groep kan beperkter reageren op het woningaanbod. Corporaties sluiten namelijk woningen vooraf uit in verband met de kwetsbaarheid van de woning/portiek in combinatie met deze doelgroep. Hierdoor zijn er steeds minder woningen beschikbaar voor deze doelgroep en loopt de wachttijd op. Het lukt vaak niet om binnen drie maanden een geschikte woning te vinden.</p> <p>Verder werkt het huidige systeem voor bijzondere doelgroepen hierdoor niet altijd transparant. Wanneer ze op een woning hebben gereageerd en eerste kandidaat zijn, kunnen ze alsnog geweigerd worden na portiekonderzoek (proefwoners en/of woonkansers). Ook proberen woningzoekenden bij afwijzing van urgentie nogmaals urgentie bij een corporatie aan te vragen. Bij bijzondere doelgroepen is het van belang dat we een transparante werkwijze hebben bij maatwerk en bemiddeling. De werkwijze staat weliswaar vermeld op de website van proefwonen Groningen, maar is wellicht nog te onduidelijk.</p>
Doelen	<ul style="list-style-type: none"> - beter/gelijkmatiger spreiden van bijzondere doelgroepen over de wijken in de stad en over de verschillende corporaties. - Verbeteren van de transparantie en communicatie van de huisvesting van deze doelgroep.
Acties experiment	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inzicht geven in de beschikbare woningvoorraad voor bijzondere doelgroepen en aantal bijzondere doelgroepen dat hier momenteel in woont (in alle prijsklassen). 2. Uitwerken van de mogelijkheden voor bemiddeling en gericht toewijzen van bijzondere doelgroepen bij het vinden van woonruimte. <ol style="list-style-type: none"> a. Verkennen van de mogelijkheden om lastige situaties via de urgentiecommissie te verdelen. Daarnaast kan er bemiddeld worden wanneer zaken scheef gaan lopen. Bijvoorbeeld extra bemiddelen als corporaties achterlopen bij taakstellingen (vergelijkbaar met de huisvestingsopgave van vergunninghouders in 2016). 3. Verbeteren van de communicatie rondom werkwijze en weigering achteraf. Om teleurstellingen te voorkomen moet het proces aan de voorkant goed geregeld worden door een goed werkende site proefwonen Groningen en afstemming met Humanitas. 4. Verbeteren van de werking van portiekonderzoek bij proefwonen en woonkans: <ol style="list-style-type: none"> a. het is nodig om hulpverlening te informeren over de woning en de woonomgeving zodat de hulpverlener kan beslissen of het de juiste plek is voor zijn cliënt. Hulpverlener kan dit het beste beoordelen en voelt zich zo ook meer verantwoordelijk voor het kiezen van de juiste woning voor zijn cliënt. Dit verbetert het vertrouwen tussen corporaties en zorginstellingen en verkleint het negatieve karakter van het portiekonderzoek. b. Ontwikkelen van een format voor portiekonderzoek voor alle corporaties. Dit schept voor hulpverleners en Woonkans meer duidelijkheid over wat er onderzocht wordt en op basis waarvan zij een beslissing kunnen nemen of iets een goede woning of woonomgeving is voor hun cliënt. c. Benoemen van gezamenlijke criteria op basis waarvan bepaalde gebieden en complexen worden uitgesloten voor bijzondere doelgroepen. Hierbij wordt de mogelijkheid uitgewerkt van het ophalen van informatie bij alle corporaties met bezit in de betreffende straten/buurtten.
Randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> - aanpassing huisvestingsverordening: Voor bijzondere doelgroepen is artikel 14 lid 6 in de verordening opgenomen. Wel staan in de Huisvestingsverordening nu een aantal (verouderde) verwijzingen naar de wet. Dit wordt aangepast. - aansluiten op het experiment 'weer thuis' van Platform31.
Planning	Na uitwerking criteria en mogelijkheden gericht toewijzen in gang zetten van gericht toewijzen. Duur experiment: tot 31-12-2018.
Evaluatie	Na 1 jaar
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> - spreiding huisvesting bijzondere doelgroepen (wijken, huurvoorraad, corporatie) - meldingen overlast

VERORDENING TOT WIJZIGING VAN DE HUISVESTINGSVERORDENING 2015

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2017;

gelet op de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2015 vast te stellen.

Artikel I Wijziging verordening

de Huisvestingsverordening 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A. Artikel 10

Artikel 10 sub d en e komen te vervallen.

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 10 Uitschrijven register (...) c. (...) d. het een uitgezet huishouden betreft dat na uitzetting binnen een periode van vijf jaar voor een tweede maal door een gerechtelijke uitspraak uit een woning in Groningen is gezet; e. het een uitgezet huishouden betreft dat is uitgezet om reden van zeer ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het corporatiebestand geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden.	Artikel 10 Uitschrijven register (...) c. (...)

B. Artikel 14

Aan lid 3 een sub d. toe te voegen met de tekst 'd. niet uitgesloten zijn voor het in aanmerking komen voor een huurovereenkomst bij de corporaties.'

In lid 4 wordt sub d 'personen bedoeld in artikel 12 van de wet'

In lid 6 wordt 'personen genoemd in artikel 16 lid 2 van de wet' vervangen door '(asiel) vergunninghouders'

Een nieuw lid 7 toegevoegd 7. 'De urgentie kan onder voorwaarde worden verleend.'

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 14 Urgentie (...) 3. Om voor urgentie in aanmerking te komen moet aanvrager:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. deel uitmaken van een huishouden met een inkomen lager dan de door het rijk voorgeschreven inkomensgrens voor een sociale huurwoning; b. deel uitmaken van een huishouden die ten minste twee jaar woonachtig zijn in de gemeente Groningen; c. deel uitmaken van een huishouden buiten de gemeente Groningen en de voorzieningen waarop de urgentie betrekking heeft, uitsluitend in de gemeente Groningen beschikbaar zijn. <p>4. Urgentie kan verleend worden op basis van de volgende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. sociale indicatie; b. medische redenen; c. ingeval van een aantoonbare calamiteit met uitzondering van bewoners van onzelfstandige woonruimte; d. personen genoemd in artikel 16 lid 1 van de wet. <p>(...) 6. Ingeval van zeer bijzondere omstandigheden, personen genoemd in artikel 16 lid 2 van de wet of ingeval van verhuizingen als gevolg van uitvoering van gemeentelijke wijkvernieuwingsplannen kan het college woningen direct toewijzen.</p>	<p>Artikel 14 Urgentie (...) 3. Om voor urgentie in aanmerking te komen moet aanvrager:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. deel uitmaken van een huishouden met een inkomen lager dan de door het rijk voorgeschreven inkomensgrens voor een sociale huurwoning; b. deel uitmaken van een huishouden die ten minste twee jaar woonachtig zijn in de gemeente Groningen; c. deel uitmaken van een huishouden buiten de gemeente Groningen en de voorzieningen waarop de urgentie betrekking heeft, uitsluitend in de gemeente Groningen beschikbaar zijn. d. niet uitgesloten zijn voor het in aanmerking komen voor een huurovereenkomst bij de corporaties. <p>4. Urgentie kan verleend worden op basis van de volgende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. sociale indicatie; b. medische redenen; c. ingeval van een aantoonbare calamiteit met uitzondering van bewoners van onzelfstandige woonruimte; d. personen bedoeld in artikel 12 van de wet. <p>(..) 6. Ingeval van zeer bijzondere omstandigheden, (asiel) vergunninghouders of ingeval van verhuizingen als gevolg van uitvoering van gemeentelijke wijkvernieuwingsplannen kan het college woningen direct toewijzen. 7 De urgentie kan onder voorwaarde worden verleend.</p>

C. Artikel 15

Aan artikel een aandachtstreepje toe te voegen met de tekst ‘– grote gezinnen’

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 15 Woningtoewijzing voor speciale doelgroepen (artikel 11 wet)</p> <p>Het is toegestaan een op voorhand aangewezen deel van de woningen gedurende 13 weken met voorrang toe te wijzen aan;</p> <ul style="list-style-type: none"> – ingeschrevenen jongeren niet ouder dan 30 jaar; – ingeschrevene minimaal ouder dan 55 jaar; – ingeschrevene die woonachtig zijn in 	<p>Artikel 15 Woningtoewijzing voor speciale doelgroepen (artikel 11 wet)</p> <p>Het is toegestaan een op voorhand aangewezen deel van de woningen gedurende 13 weken met voorrang toe te wijzen aan;</p> <ul style="list-style-type: none"> – ingeschrevenen jongeren niet ouder dan 30 jaar; – ingeschrevene minimaal ouder dan 55 jaar; – ingeschrevene die woonachtig zijn in

<p>woonwagens of redelijkerwijs kunnen worden beschouwd als tot die groep behorend;</p> <ul style="list-style-type: none"> – ingeschrevene met een Zorgindicatie passend bij de voorzieningen in of rond de woning; – ingeschreven muzikanten/kunstenaars (in opleiding). 	<p>woonwagens of redelijkerwijs kunnen worden beschouwd als tot die groep behorend;</p> <ul style="list-style-type: none"> – ingeschrevene met een Zorgindicatie passend bij de voorzieningen in of rond de woning; – ingeschreven muzikanten/kunstenaars (in opleiding). – Grote gezinnen.
---	--

D. Artikel 15a experimenten

Na artikel 15 een nieuw artikel 15a invoegen met de tekst ‘Het college kan tijdelijk voor de duur van één jaar bij wijze van experiment afwijken van de in deze paragraaf gestelde toewijzingsregels.’

Artikel II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

Gedaan te Groningen in de openbare raadsvergadering van <datum>;

De voorzitter

De griffier

Peter den Oudsten

Toon Dashorst

Evaluatie woonruimteverdeling

1. Aanleiding

We streven ernaar om mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning zo snel mogelijk aan een sociale huurwoning te helpen. In de stad werken de corporaties gezamenlijk met het woonruimte-verdeelmodel, met als streven om de verdeling van de vrijkomende huurwoningen zo transparant mogelijk en met zo min mogelijk regels te laten verlopen. Deze regels staan benoemd in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de huurder keuzevrijheid heeft. Door het realiseren van een zo geschikt mogelijk woningaanbod, willen we de verschillende doelgroepen zo goed mogelijk huisvesten in de stad.

Verschiedende ontwikkelingen geven aanleiding tot het stellen van de vraag of ons huidige woonruimte-verdeelsysteem nog goed functioneert.

Dit zijn allereerst veranderingen in de regelgeving. De afgelopen jaren zijn er diverse rijksmaatregelen genomen die van invloed zijn op de wijze waarop we de sociale woningvoorraad verdelen. De rijksregels maken dat het steeds minder eenduidig kan. Een aantal jaar geleden heeft het rijk maximale inkomensnormen gesteld en daarna de passendheidstoets ingevoerd.

Daarnaast willen we het investeringsvermogen nu en in de toekomst goed inzetten en vragen we ons af of de juiste doelgroepen (qua inkomen en gezinssamenstelling) in de huidige woningvoorraad wonen. We zien een forse toename van aanvragen van bijzondere doelgroepen, waardoor de slaagkans van reguliere woningzoekenden daalt. Het gaat dan bijvoorbeeld om huisvesting van vergunninghouders of huisvesting via zorginstellingen. Ook kunnen aanpassingen in onze systematiek voor het toewijzen van woningen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor bepaalde doelgroepen vergroten. Dit kan effect hebben op de voorraadontwikkeling in de stad.

Deze ontwikkelingen maken dat we ons aan het beraden zijn over de wijze waarop de sociale woningvoorraad wordt verdeeld in de stad. Mogelijk leidt dit tot wijzigingen in de huisvestingsverordening, de wettelijke basis voor de woonruimteverdeling. Met deze evaluatie gaan we in op kansen en knelpunten en komen we tot een aantal keuzes waarmee we de woonruimteverdeling in de stad anders kunnen inrichten.

2. Huisvestingswet 2014

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze wet heeft als doel mogelijkheden te bieden om de positie van kwetsbare groepen op de woningmarkt te beschermen. De wet biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte (en de verandering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad). Ingrijpen door gemeenten is niet vanzelfsprekend. Er moet sprake zijn van schaarste op de woningmarkt, die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten: verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden. Bovendien moet het gaan om de goedkope woningvoorraad.

Gemeenten moeten onderbouwen dat er sprake is van verdringingseffecten van schaarste en dat ingrijpen noodzakelijk en geschikt is, en welke delen van de woningvoorraad schaars en goedkoop zijn. Pas dan kunnen gemeenten regels stellen over woningtoewijzing, en die delen van de woningvoorraad beschermen tegen bijvoorbeeld omzetting naar kamerverhuur. Een particulier die in die segmenten toch een woning wil omzetten, heeft een vergunning nodig.

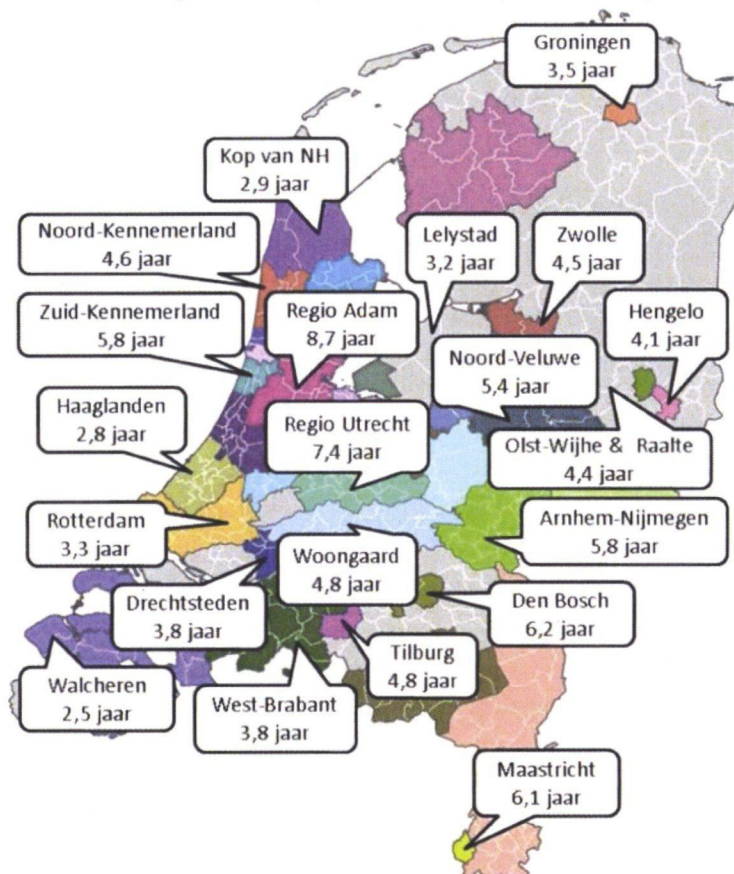
3. Woonruimteverdeling in Nederland

In mei 2016 heeft Rigo in opdracht van het ministerie van BZK een rapport opgeleverd over de woonruimteverdeling in Nederland en de wachttijden van woningzoekenden. Met dit rapport krijgen we inzicht in de landelijke kansen en knelpunten en kunnen we Groningen vergeleken worden met de rest van Nederland.

Jaarlijks krijgt ongeveer 8% van de corporatiewoningen een nieuwe huurder. Om een woning aangeboden te krijgen moesten woningzoekenden zich tot de jaren negentig inschrijven op een wachtlijst en moesten ze wachten tot ze een woning aangeboden kregen. Anno 2016 worden de meeste sociale huurwoningen verhuurd via woonruimteverdeelsystemen waarin meerdere woningcorporaties hun woningen aanbieden via een gezamenlijke website. De meeste woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Daarnaast wordt vaak een deel van het aanbod verloot. Alleen in zeer dringende gevallen krijgen woningzoekenden een urgentiestatus en voorrang. En er worden woningen via directe bemiddeling toegewezen aan bijzondere doelgroepen.

Wachttijd

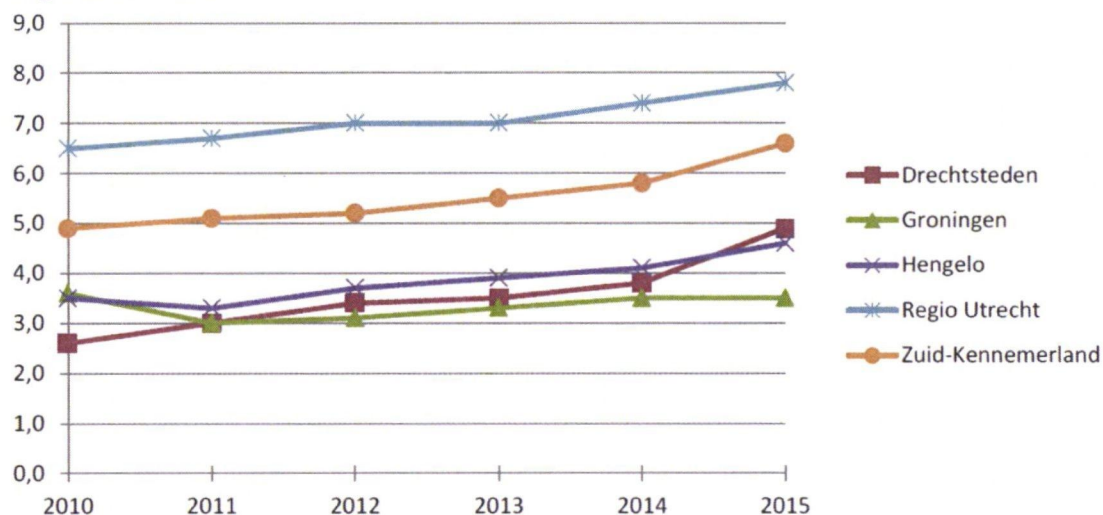
Ondanks de vele kanttekeningen bij de cijfers maakt onderstaande kaart duidelijk dat de wachttijden voor woningzoekenden sterk verschillen per gebied. Vooral binnen de Randstad zijn de verschillen erg groot. Wie een sociale huurwoning zoekt in de regio Amsterdam of Utrecht moet rekening houden met veel langere wachttijden dan in Haaglanden of Rijnmond.



gemiddelde inschrijfduur bij verhuring

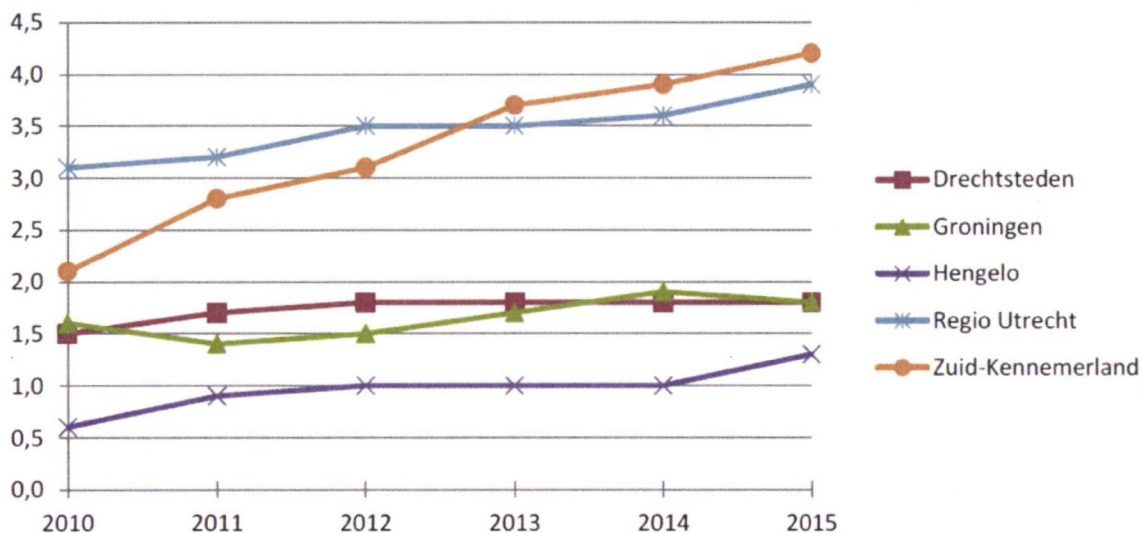
Voor een vijftal gebieden die werken met WoningNet zijn aanvullende analyses gemaakt. Te zien is dat woningzoekenden die in 2015 een woning accepteerden in de regio Utrecht, ruim twee keer zo lang ingeschreven stonden (bijna 8 jaar) als die in Groningen (3,5 jaar). In vier van de vijf gebieden is

de gemiddelde inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden de afgelopen jaren gestegen. Woningzoekenden staan dus gemiddeld genomen langer ingeschreven bij WoningNet voordat ze een woning accepteren. De uitzondering is Groningen, waar de gemiddelde inschrijfduur in 2015 ongeveer even lang was als in 2010.



Zoektijd

In alle gebieden is de zoekduur veel korter dan de inschrijfduur. Zo was de gemiddelde zoekduur in de regio Utrecht in 2015 (bijna 4 jaar) de helft korter dan de gemiddelde inschrijfduur (bijna 8 jaar). In alle gebieden is de gemiddelde zoekduur van woningzoekenden de afgelopen jaren gestegen. De grootste stijgingen hebben plaatsgevonden in Hengelo en Zuid-Kennemerland, waar de zoekduur is verdubbeld. Zuid-Kennemerland had in 2015 met 4,2 jaar ook de langste zoekduur van de vijf gebieden. Groningen heeft met een zoekduur van 1,8 jaar een relatief korte zoekduur.



Jongeren tot 23 jaar hebben overal de kortste gemiddelde inschrijfduur en zoekduur. Dit is een logisch gevolg van het feit dat woningzoekenden zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven. De (kleine) groep jongeren die al voor hun 23ste verjaardag een woning vindt, kan dus nog geen lange inschrijfduur of zoekduur hebben. Naarmate de leeftijd van woningzoekenden vordert, neemt de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur toe. Dit heeft deels te maken met het feit dat woningzoekenden naarmate zij ouder worden meer wachttijd hebben kunnen sparen, maar ook met hun veranderende woonwensen. Jongeren zijn vaak alleenstaanden die snel willen starten in een huurwoning en met een

bescheiden woning al tevreden zijn. Woningzoekenden tussen de 35 en 45 jaar zijn vaker stellen en gezinnen die willen doorstromen naar een grotere woning, waarvoor meer inschrijfduur nodig is. Zij kunnen daardoor minder snel een woning vinden die aan hun eisen voldoet.

Werking verdeling in Nederland

De inschrijfduur voor woningzoekenden verschilt sterk per gebied en type woning: woningzoekenden die minder eisen stellen aan een woning hebben voldoende aan een kortere inschrijfduur. Een verklaring voor de toegenomen inschrijfduur is de werking van het woonruimteverdeelsysteem, waarbij huishoudens zonder actuele verhuiscens zich uit voorzorg inschrijven voor als zij in de toekomst willen verhuizen. Hierbij lijkt sprake van een zichzelf versterkend proces, waarbij men zich uit voorzorg steeds vroeger inschrijft als woningzoekende om te zijner tijd voldoende kans te maken op een betere woning in een betere buurt. Omdat de opgebouwde inschrijfduur optimaal moet worden benut, wordt men kritisch op aangeboden woningen. Ook het aantal weigeringen neemt toe. De termijn tussen eerste zoekactie en acceptatie van een woning neemt daarom toe.

Eén van de manieren om spaargedrag tegen te gaan is het hanteren van inschrijvings- en verlengingskosten. Groningen maakt hier al gebruik van. In Rijnmond is dit medio 2015 geïntroduceerd. Hierdoor loopt het aantal inschrijvingen nu terug. Om de kans op het vinden van een woning voor spoedzoekers te vergroten kunnen gemeenten het woonruimteverdeelsysteem aanpassen, bijvoorbeeld meer woningen aanbieden via het lotingmodel of aanpassing van de urgentiecriteria in de huisvestingsverordening. De relatief kleine groep die voor werk of studie wil verhuizen zou kunnen worden geholpen door economische bindingseisen op te nemen in de huisvestingsverordening. Waar het aanbod tekort schiet kunnen lokaal afspraken worden gemaakt om de doorstroming te bevorderen, passender toe te wijzen en zo nodig nieuwbouw te realiseren.

In de meeste regio's zijn geen sancties verbonden aan het weigeren van een woning, omdat men vindt dat dit hoort bij de keuzevrijheid van woningzoekenden. Er zijn ook uitzonderingen. In Almere worden woningzoekenden die binnen een jaar drie keer weigeren een half jaar geblokkeerd. In Haaglanden gelden strengere regels voor weigeringen in het lotingmodel, omdat dit model bedoeld is voor woningzoekenden die snel een woning zoeken en weinig eisen stellen.

In veel systemen gelden wel sancties voor woningzoekenden die na een aanbieding niets van zich laten horen of niet komen opdagen bij een afspraak. Bij Wooniezie (Zuidoost-Brabant) wordt de inschrijving een half jaar geparkeerd, als een woningzoekende twee keer geen reactie geeft op een woningaanbieding. In Rijnmond mogen woningzoekenden 90 dagen niet meer op woningen reageren als ze zich binnen een jaar drie keer niet tijdig afmelden voor een bezichtiging of intakegesprek.

Corporaties hebben vanaf 1 januari 2016 te maken met het passend toewijzen. Dit heeft effect op de woonruimteverdeling. In de bijlage gaan we dieper in op de in Groningen uitgevoerde evaluatie. Effecten van het passend toewijzen zijn onder andere:

- Stagnatie van doorstroming. Het treintje starter woont in portiekflatje, stroomt door naar een gezinswoning, stroomt door naar levensloopgeschikt appartement
- Mogelijke toename van de segregatie van huishoudens met een lager inkomen. Dit geldt met name voor buurten met een hoge concentratie aan sociale huurwoningen.
- Concentratie van bijzondere doelgroepen en vergunninghouders. Deze groepen zijn met name aangewezen op woningen tot de grens van € 592. Met name voor vergunninghouders waar op een later moment gezinshereniging plaatsvindt kan dit voor bewoningsproblemen leiden.

4. Woonruimteverdeling in Groningen

4.1 Huisvestingsverordening Groningen

De huidige huisvestingsverordening is op 27 mei 2015 vastgesteld door de gemeenteraad en is maximaal vier jaar geldig. Voor de verordening is het van belang dat de schaarste is onderbouwd: Uit woningmarktonderzoek en wachttijden is gebleken dat sociale huurwoningen in Groningen schaars zijn. Voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen hanteren we als prijsgrens de huurtoeslaggrens (€ 710,68 in 2017). Verder blijkt uit woningmarktonderzoek dat zelfstandige gezinswoningen in onze stad schaars zijn. Door het grote aandeel studenten en jongeren in onze stad staan juist deze woningen onder druk om omgezet te worden naar vormen van kamerverhuur.

Vanuit het belang van een goed functionerende woningmarkt geeft dit aanleiding om te sturen op voldoende beschikbaarheid van zelfstandige (gezins-)woningen en behoud van evenwichtig opgebouwde wijken. Daarnaast willen we de kamerverhuur of omzetting naar kleine eenheden in gewone woningen eerder terugdringen dan verder laten groeien. Met de huisvestingsverordening zijn daarom regels benoemd voor zowel de sociale huurvoorraad als gezinswoningen.

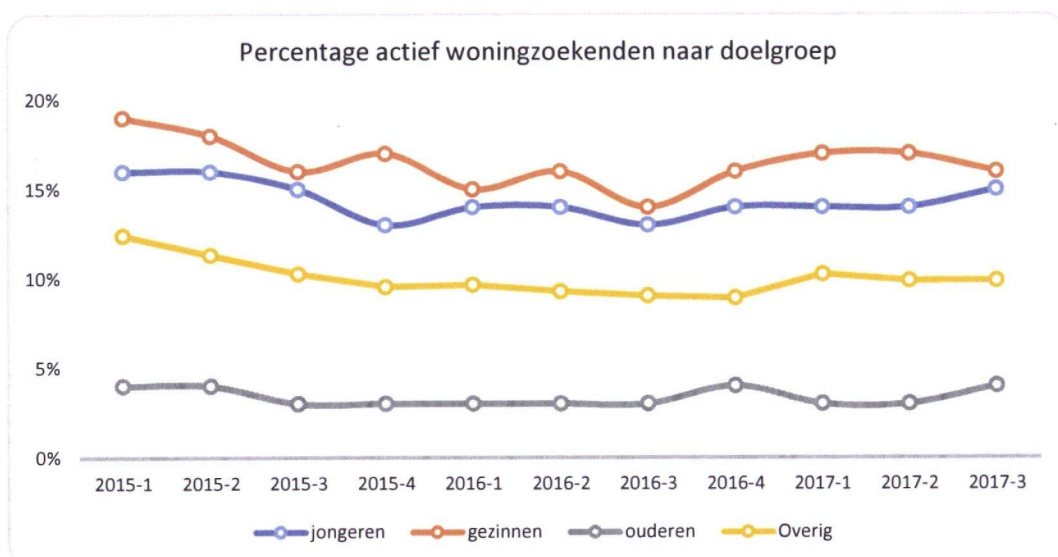
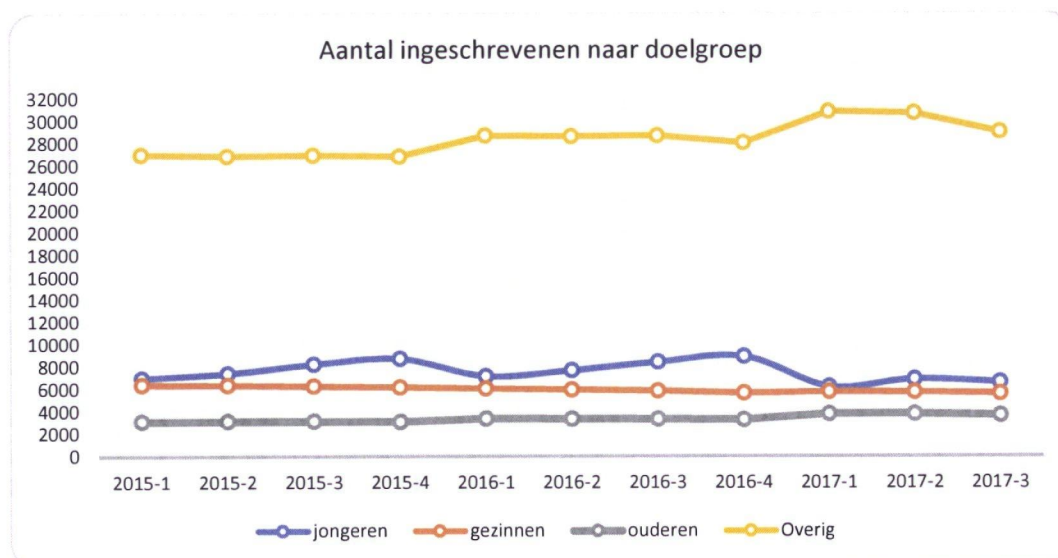
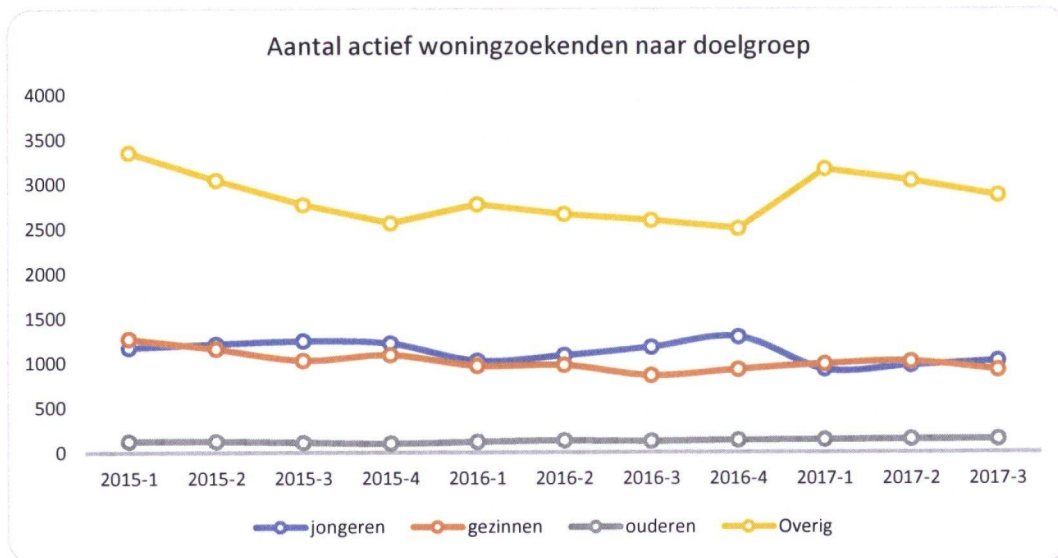
4.2 werking aanbodsysteem

In Groningen worden woningen verdeeld via een aanbodsysteem. Dit betekent dat iedereen zelf kan reageren op beschikbare woningen die aansluiten bij de persoonlijke woonwensen en inkomen. Als de reactietermijn is verstreken, worden de reacties op volgorde gezet. Hierbij geldt: hoe meer punten iemand heeft gespaard, hoe hoger de rang is. Als iemand beschikt over een wijkvernieuwingssurgentie of rolstoelindicatie, zal het resultaat in veel gevallen nog beter zijn. Huurders van een corporatiewoning in de stad krijgen extra punten. Dit zijn de zogenaamde 'doorstroompunten' die de doorstroming op de lokale woningmarkt zouden moeten stimuleren. Dit is een vorm van 'woonduur', een volgordecriterium waarmee zittende huurders – en in dit geval dus ook (een deel van) de ingezetenen – een betere positie krijgen.

De woningzoekende met het gunstigste rangnummer krijgt de woning aangeboden. Wordt de woning geweigerd, dan gaat de aanbidding naar de eerstvolgende kandidaat. Nadat een woning langs de kandidaten met rangnummer 1 t/m 5 is geweest, kan de corporatie de woning intrekken. De woning wordt dan op een andere manier aangeboden. Een corporatie kan hiervoor kiezen om bijvoorbeeld te voorkomen dat een woning leegstaat.

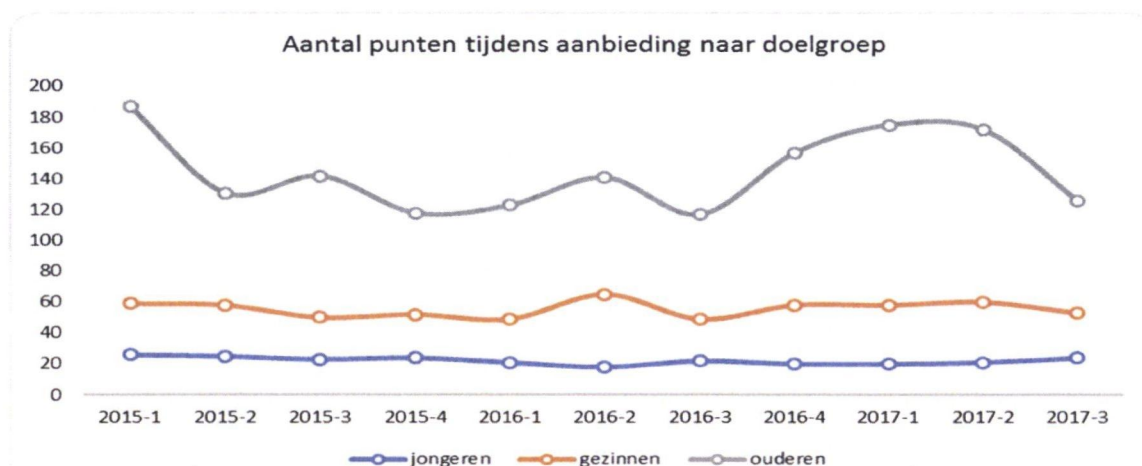
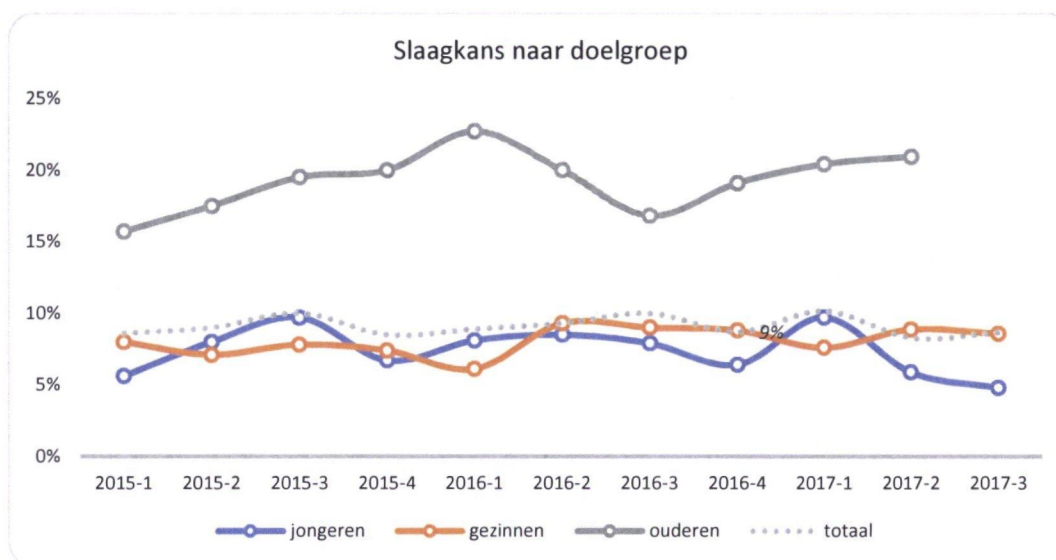
4.3 Doelgroepen: zoektijd, wachttijd en slaagkans

We hebben woningzoekenden in vier groepen verdeeld: jongeren, gezinnen, ouderen en de overige groep (reguliere woningzoekenden). Deze laatste groep is het grootst en reageren het meest: ze zijn actief. Als we kijken naar de verhouding tussen het aantal ingeschrevenen en het aantal actief woningzoekenden, dan zie we dat vooral gezinnen en jongeren relatief het meest actief zijn. Ouderen zijn over het algemeen het minst actief. In absolute en relatieve zin reageren ze het minst vaak op woningen.



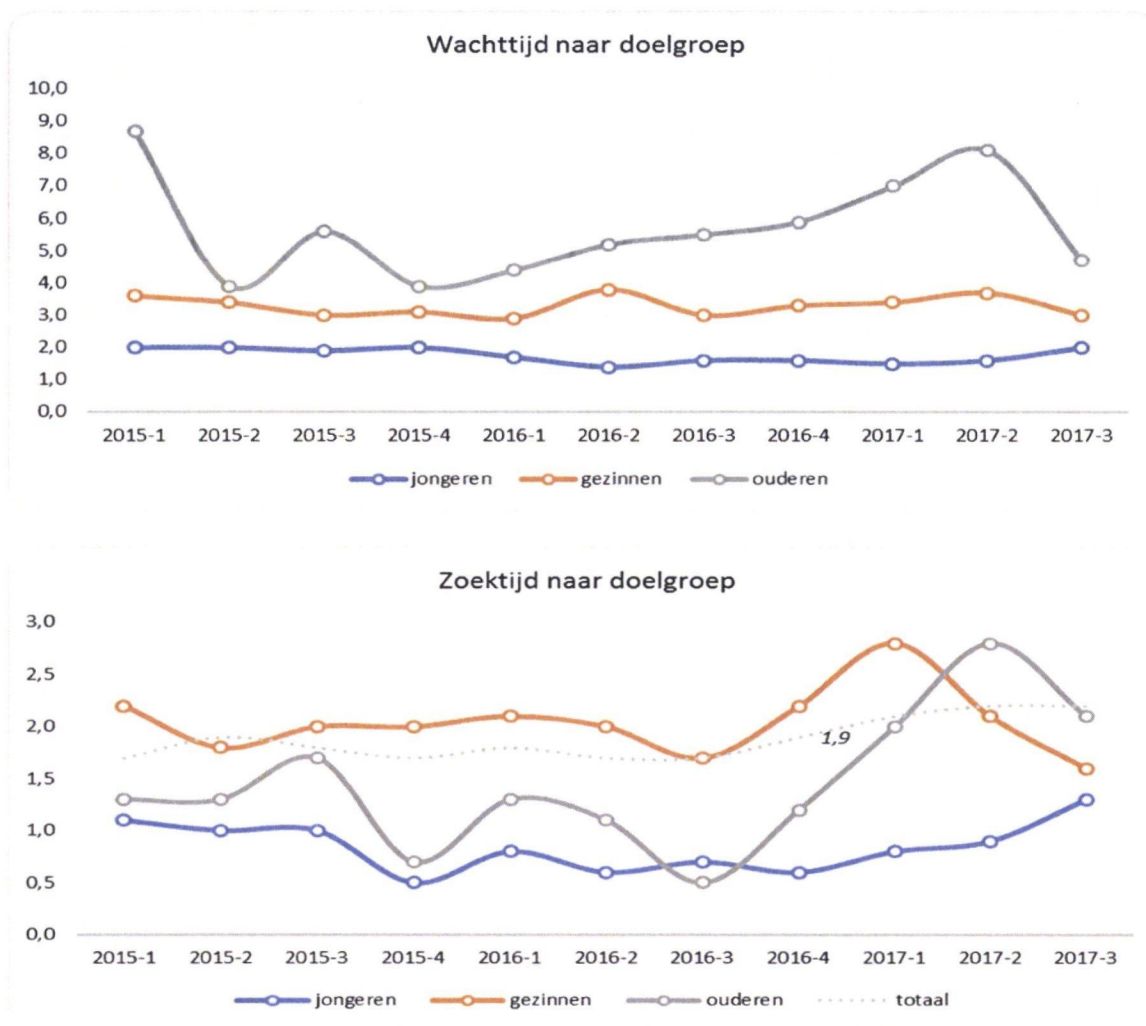
Slaagkans

Ouderen slagen het meest vaak op het moment dat ze op een woning reageren. Ze staan lang ingeschreven, hebben veel punten en zijn niet erg actief. Op het moment dat ze reageren hebben ze vaak voldoende punten om in aanmerking te komen voor de woning. Al helemaal als deze woning aangewezen is voor deze doelgroep.



Wachttijd en zoektijd

Er wordt in onderstaande grafiek gekeken naar wachttijd en zoektijd. Wachttijd is de tijd tussen de inschrijving en het moment waarop je een woning huurt. Aangezien ruim 60% van de ingeschrevenen nog niet actief zoekt door op een geadverteerde woningen te reageren kijken we ook naar de zoektijd. Dat is de tijd tussen het moment dat je voor de eerste keer reageert en de woning gaat huren. Door je in te schrijven bouw je "wachtpunten" op. Als je ook in een corporatiewoning woont bouw je daarnaast woonduurpunten op. Het aantal punten bepaalt je voorrangspostie en daarmee je kans om te slagen. Dit verklaart waarom ouderen een langere wachttijd kennen, maar een kortere zoektijd. De gemiddelde zoektijd fluctueert rond de twee jaar. Voor ouderen ligt de zoektijd iets onder de twee jaar, voor jongeren en gezinnen ligt deze beide rond de anderhalf jaar.

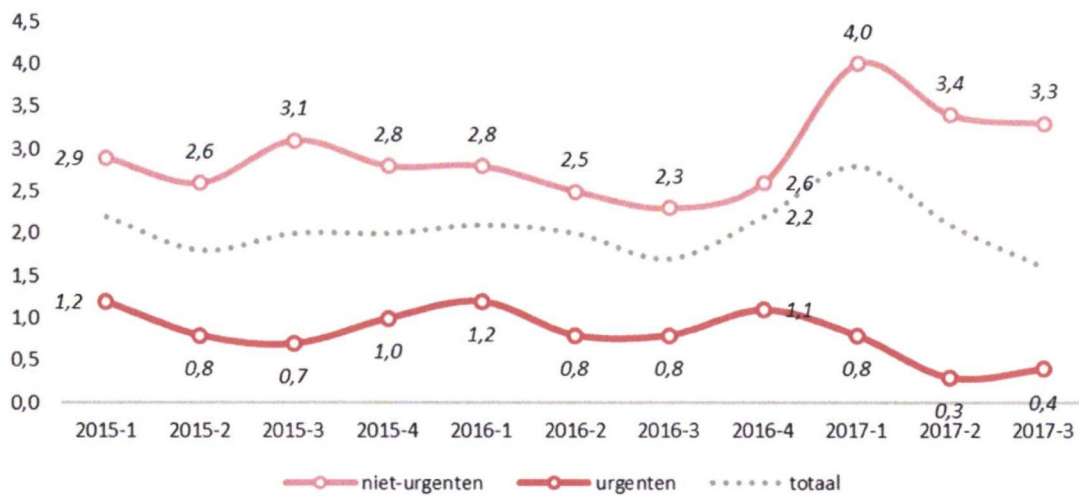


Zoektijd naar urgentiestatus

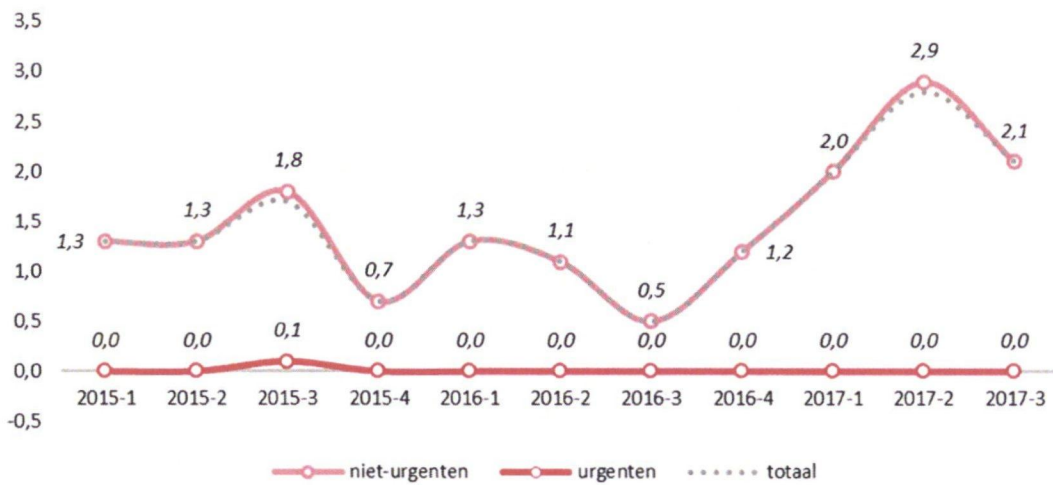
Naast de grote groep reguliere woningzoekenden zijn er ook mensen die een urgentiestatus krijgen (zie ook bij bijzondere doelgroepen) en daarmee in een voorrangpositie komen ten opzichte van de reguliere woningzoekenden. We zien een vrij stabiele ontwikkeling in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De huisvesting per kwartaal fluctueert rond de 150 (20% van het totaal). In 2016 groeide dit aantal met name door de toename van het aantal te huisvesten statushouders. Deze groep is in 2017 duidelijk kleiner geworden.

In onderstaande grafieken wordt de zoektijd naar urgentiestatus per doelgroep weergegeven. De urgentiestatus speelt in de zoektijd voor gezinnen een belangrijke rol. Er zijn relatief veel urgente gezinnen ten opzichte van reguliere gezinnen die een woning zoeken.

Zoektijd gezinnen naar urgentiestatus

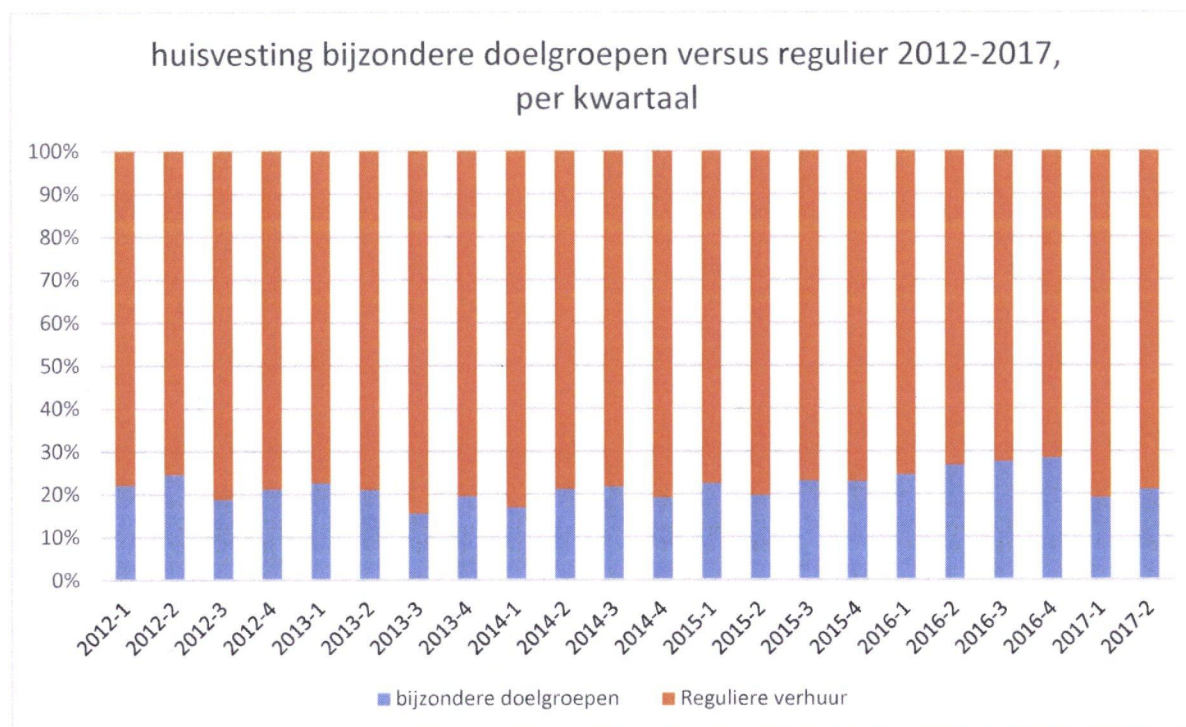
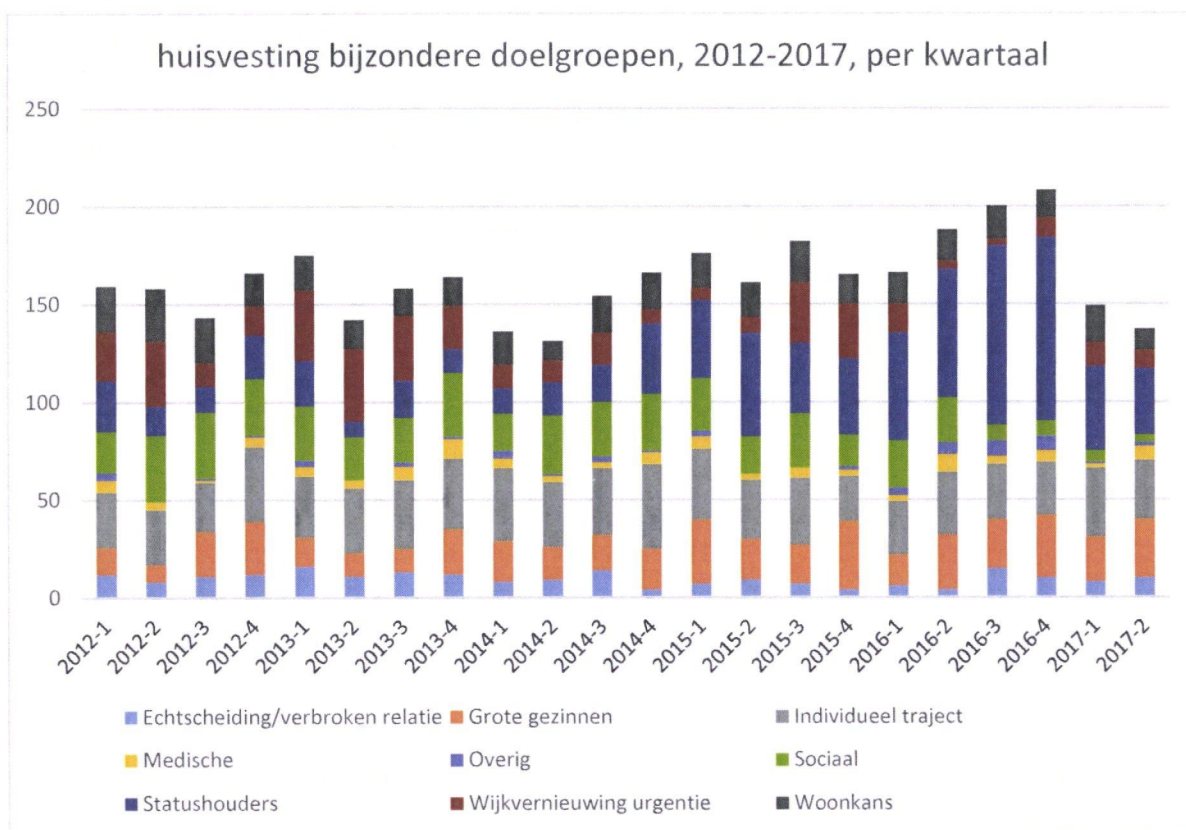


Zoektijd ouderen naar urgentiestatus



Zoektijd jongeren naar urgentiestatus





5. Werking in de praktijk

Over het algemeen kan gesteld worden dat de corporaties goede ervaringen hebben met het huidige woonruimteverdelingssysteem. Ook de samenwerking tussen corporaties en met de gemeente verloopt goed. Vergeleken met de rest van Nederland heeft Groningen een relatief lage wachttijd. Daarnaast is de wachttijd in Groningen tussen 2010 en 2015 nagenoeg gelijk gebleven, terwijl deze in de overige onderzochte WoningNet-gebieden is gestegen. Ook de zoektijd in Groningen is relatief kort vergeleken met de overige gebieden. Binnen Groningen zelf zien we dat ouderen de kortste zoektijd hebben, en gezinnen de langste. Er zijn relatief veel urgente gezinnen ten opzichte van reguliere gezinnen die een woning zoeken. Daarnaast is de huisvesting van bijzondere doelgroepen het afgelopen jaar gestegen naar bijna 30% van het totaal aantal verhuringen. In het verleden schommelde dit rond de 20%. De twee belangrijkste huidige problemen in de woonruimteverdeling zijn hiermee de huisvesting van gezinnen (en doorstroming van gezinswoningen) en van bijzondere doelgroepen (en het effect op leefbare wijken). Hieronder benoemen we alle kansen en knelpunten, onderverdeeld in een aantal thema's.

Gezinnen

Bij gezinnen zien we een oplopende zoektijd en lage doorstroming. Mensen zitten door passend toewijzen vast, de groep gezinnen die huurtoeslaggerechtigd is heeft minder uitzicht op een gezinswoning. Vrijkomende woningen worden daarnaast toegewezen aan urgente woningzoekenden (grote gezinnen). Reguliere woningzoekenden met veel opgebouwde punten komen minder in aanmerking, waardoor de doorstroming stagneert. Mede hierdoor kan het voorkomen dat gezinnen in minder geschikte woningen wonen (groot gezin in een te kleine woning, veel trappen, (geluids)overlast voor de buurt). Overigens is de doelgroep gezinnen relatief klein en is de zoektijd maar slechts licht hoger.

Bijzondere doelgroepen

Voor bijzondere doelgroepen focussen we op die groepen waarvoor het van belang is dat deze zich niet concentreren maar zo goed mogelijk spreiden over de stad. Deze groepen zijn enerzijds zelf kwetsbaar en kunnen anderzijds overlast veroorzaken voor hun omgeving. Het gaat om kwetsbare burgers met veelal een combinatie van sociale, maatschappelijke en medische problematiek (kwetsbare personen, woonkans, proefwonen of vergunninghouders). In 2016 steeg de huisvesting van bijzondere doelgroepen, met name door te huisvesten vergunninghouders. Bij veel gepubliceerde woningen (met name portiekwoningen) zijn de eerste kanshebbers altijd proefwoners, woonkans of vergunninghouders. Hiermee wordt het steeds lastiger om reguliere woningzoekenden te huisvesten. Daarnaast zien we dat door het huidige toewijzbeleid (passend toewijzen, gematigde harmonisatie en bijzondere doelgroepen) er vaker gebieden/straten/portieken ontstaan waar er sprake is van een concentratie van kwetsbare personen.

Voor deze doelgroepen werkt het huidige systeem nu niet altijd transparant. Wanneer ze op een woning hebben gereageerd en eerste kandidaat zijn, kunnen ze alsnog geweigerd worden na portiekonderzoek (proefwoners en/of woonkansers). Ook proberen woningzoekenden bij afwijzing van urgentie nogmaals urgentie bij een corporatie aan te vragen. Bij bijzondere doelgroepen is het van belang dat we een transparante werkwijze hebben bij maatwerk en bemiddeling. Het gaat dan bijvoorbeeld om huisvesting van mantelzorgers of inzet van rolstoelwoningen en focuswoningen.

Het systeem: punten, reageren en weigeren

Groningen is één van de weinige regio's in Nederland die werkt met woonduurpunten. Met deze punten kan de doorstroming verbeterd worden. De vraag is echter of dit nog steeds zo is met de nieuwe wettelijke verplichting rondom passend toewijzen.

Alle corporaties werken met inschrijving via WoningNet, maar op dit moment is het nog zo dat Patrimonium zelf haar aanbod toewijst. Deze werkwijze is niet goed zichtbaar via Woningnet en eigen

website, waardoor er vaak onduidelijkheid is over de werkwijze. Ook zorgt dit ervoor dat Patrimonium in verhouding achterblijft met het huisvesten van urgenten en bijzondere doelgroepen. Ook in Groningen zien we (net als in Nederland) woningzoekenden (met veel punten) die veel reageren, maar ook veel weigeren of niet reageren. Omdat onbepaald gereageerd kan worden, worden veel woningen bekeken. Daarnaast zien we woningzoekenden die wekelijks reageren terwijl deze niet in staat zijn om te verhuizen en woningzoekenden die geen goede weigeringsredenen opgeven of niet komen opdagen bij bezichtiging. Hiermee worden andere woningzoekenden ontmoedigd in hun kansen en wordt het systeem onnodig belast. Tot slot kunnen we woningzoekenden met weinig punten of die zich niet hebben ingeschreven die wel op zoek zijn naar een woning nu niets bieden.

6. Verbeteringen woonruimteverdeling

In ons huidige systeem van woonruimteverdeling werken we met keuzevrijheid waarbij we onze woningzoekenden keuze bieden bij het zoeken naar een woning. Dit willen we doen op een zo transparant mogelijke manier. Hierbij werken we wel aan een zo optimaal mogelijke doorstroming en willen we voorkomen dat we voor elk geval een specifieke regel benoemen.

Hieronder benoemen we hoe we binnen deze kaders de knelpunten van doorstroming van gezinswoningen en huisvesting van gezinnen en bijzondere doelgroepen kunnen oplossen. Dit is niet uitgewerkt in scenario's, maar in een aantal voorstellen. Hierbij willen we de hoofdlijnen van de huidige woonruimteverdeling overeind houden, gezien de relatieve problematiek.

verbeteren van het systeem: betere doorstroming met behoud van transparantie

- alle corporaties passen de woonruimteverdeling en Woningnet op dezelfde manier toe. Dit vergroot de helderheid voor woningzoekenden en vergemakkelijkt de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- We gaan het doorstromingseffect van woonduurpunten in beeld brengen via cijfers woningnet (wie reageert vanuit bestaande huurwoning) + effect passend toewijzen op woningzoekenden.
- Voor doelgroepen waarvoor de woonruimteverdeling niet optimaal functioneert hebben we verschillende maatregelen benoemd. We gebruiken de ruimte binnen de huisvestingsverordening om hiervoor experimenten uit te werken. Per experiment leggen we een uitgewerkt voorstel voor aan het BO NLA. Hierin gaan we in op doelgroep, maatregel, periode en monitoring/evaluatie. We richten ons in eerste instantie op experimenten voor bijzondere doelgroepen, gezinnen, starters en wenszoekers.
- experiment 1: Acute woningzoekenden die geen recht hebben op urgentie (met name starters) kunnen we nu niks bieden. Deze groep is nu aangewezen op bemiddeling via corporaties, maar dat werkt niet transparant. Om deze woningzoekenden een kans te geven kan naast het systeem van punten sparen een deel van de vrijgekomen woningen via loting toegewezen worden. Hiermee hebben woningzoekenden met te weinig punten altijd een kans op een woning. Dit experiment wordt niet verder uitgewerkt in verband met een raadsmotie d.d. 19 april 2017 om geen loting bij woonruimteverdeling toe te passen.
- experiment 2: We willen het systeem minder laten verstoren door wenszoekers: Woningzoekenden kunnen nu onbepaald woningen weigeren. Wanneer dit gebeurt kunnen we deze woningzoekende voor een bepaalde periode uitsluiten.

vergroten van mogelijkheden voor gezinnen

- Om gezinnen meer mogelijkheden te geven zetten we allereerst in op het verbeteren van de woonruimteverdeling voor deze doelgroep, en pas daarna op het fysiek vergroten van de voorraad (door minder sloop en verkoop en meer nieuwbouw).
- experiment 3: De verdeling kunnen we aanpassen door vrijkomende gezinswoningen te labelen voor gezinnen, en de huurprijzen aan te passen. Op deze manier vallen er meer woningen in het segment waar gezinnen op kunnen reageren. Overigens hebben de corporaties hun huurprijzen

al aangepast naar aanleiding van het passend toewijzen waardoor er al meer woningen beschikbaar zijn voor gezinnen.

- Na labelen van gezinswoningen kan de doorstroming van ouderen die in gezinswoningen wonen bevorderd worden. Een aantal corporaties doet dit nu al en heeft hier goede ervaringen mee. We monitoren de werking van deze huidige maatregelen gezamenlijk.

woonruimteverdeling voor bijzondere doelgroepen

- Uitgangspunt is dat dat bijzondere doelgroepen zich beter spreiden over de wijken in de stad en over de verschillende corporaties.
- We focussen hierbij op die groepen waarvoor het van belang is dat deze zich niet concentreren maar zo goed mogelijk spreiden over de stad. Het gaat om kwetsbare burgers met veelal een combinatie van sociale, maatschappelijke en medische problematiek. Op dit moment wordt onderzocht hoe de vraag naar en het aanbod van woonvormen voor deze doelgroepen zich ontwikkelen. Ook wordt een evaluatie van het Proefwonen uitgevoerd. De uitkomsten hiervan nemen we mee bij het formuleren van nieuwe maatregelen voor deze doelgroep.
- De transparantie van de huisvesting van deze doelgroep willen we verbeteren. Hiervoor willen we in ieder geval gezamenlijk de criteria benoemen op basis waarvan we bepaalde gebieden en complexen uitsluiten voor bijzondere doelgroepen.
- Deze doelgroepen kunnen op twee manieren gehuisvest worden:
 - o In het huidige model mogen woningzoekenden vrij kiezen met beperkende maatregelen (website met straten waar niet op gereageerd kan worden, portiekonderzoek achteraf). Voordeel hiervan is dat woningzoekenden keuzevrijheid hebben. Het systeem is echter weinig transparant is en zorgt niet altijd voor een evenwichtige verdeling over de stad en corporaties.
 - o Tweede optie is om woningzoekenden meer gericht toe te wijzen door corporaties. Hiermee heeft de woningzoekende minder keuzevrijheid, maar kan de spreiding over de stad/corporaties wel beter geborgd worden.
- experiment 4: We willen de mogelijkheden uitwerken voor bemiddeling en gericht toewijzen van bijzondere doelgroepen bij het vinden van woonruimte.

Overig: uitwerking huisvestingsverordening

Naast bovengenoemde verbeterpunten zijn er een aantal onderdelen waarop de huidige Huisvestingsverordening uitgewerkt moet worden in beleidsregels.

Per 1 juli 2017 vervalt de verplichting om statushouders voorrang te verlenen bij toewijzing van huisvesting. De wettelijke taakstelling om vergunninghouders te huisvesten bestaat echter nog wel. In de regel zal het geven van voorrang aan vergunninghouders daarom nog steeds nodig zijn. Verder is in de huisvestingswet benoemd dat woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen (in sommige gevallen) in aanmerking komen voor voorrang. Hierbij moet verder uitgewerkt worden aan welke voorwaarde de mantelzorger- of verlener moet voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. In de huisvestingsverordening ontbreekt op dit moment nog een verwijzing naar de uitsluitingsgronden voor urgentie waar de urgentiecommissie aan toetst. Ook is nieuw beleid (hennepconvenant en drugsnota) vastgesteld. Door nieuw beleid moeten nieuwe werkafspraken worden gemaakt. Tot slot kent de huisvestingsverordening nog een aantal kleine tekstuele verbeterpunten die aangepast moeten worden.

7. Bijlage: Achtergrond bijzondere doelgroepen

Wanneer iemand dringend op zoek is naar woonruimte in Groningen (vanwege een acute noodsituatie) kan deze mogelijk in aanmerking komen voor een voorrangspositie. Dit kan via woonurgentie, huisvesting via Bureau Woonkans, Proefwonen of het tweede kansbeleid.

Woonurgentie

Met woonurgentie krijgt iemand die in een ernstige noodsituatie verkeert voorrang bij het verkrijgen van woonruimte. Dit houdt in dat de woningzoekende een aanvulling krijgt op zijn of haar gespaarde punten op WoningNet. Woningzoekenden kunnen met deze puntenaanvulling vervolgens zelf op het woningaanbod reageren. Het is dan mogelijk om op relatief korte termijn via WoningNet een andere woning te vinden. Elke urgentieaanvraag wordt getoetst op grond van de huisvestingsverordening van de gemeente Groningen.

Huisvesting via Woonkans

Wanneer een woningzoekende in aanmerking komt voor woonurgentie, maar hulpverlening nodig heeft bij het wonen, kan er via Bureau Woonkans een Woonkanstraject aangevraagd worden. Bureau Woonkans verzorgt onder andere de afstemming en coördinatie met de hulpverleningsinstantie, de woningzoekende en de huisvestende corporatie. Woonurgentie Groningen beoordeelt of voorrang mogelijk is. Na goedkeuring krijgt de woningzoekende een aanvulling op de punten en reageert daarna samen met de hulpverlener op het woningaanbod.

Proefwonen en doorstroomwoningen

De corporaties in de stad verhuren niet alleen woningen aan particulieren, maar ook aan instellingen. Wanneer een instelling huurt voor zijn doelgroep kan dit op twee manieren: via doorstroomwoningen of proefwonen.

Om kwetsbare personen goed te begeleiden in of naar zelfstandige huisvesting zijn er met veel hulpverlenende instellingen afspraken gemaakt over doorstroomwoningen. Bij een doorstroomwoning heeft een instelling een huurcontract afgesloten voor de woning. Deze woning staat op naam van de instelling. De instelling bepaalt wie er in de woning woont en voor hoe lang. De bewoner wordt in een doorstroomwoning begeleid door de instelling. Doel is altijd om de bewoner door te laten stromen naar zelfstandige woonruimte. Hij gaat dan of zelfstandig wonen (al dan niet met ambulante begeleiding) of hij gaat proefwonen.

Bij Proefwonen vraagt een hulpverleningsinstantie voorrang aan voor de cliënt die op zoek is naar een woning. De instantie maakt vooraf afspraken met de cliënt over het accepteren van verplichte woonbegeleiding en andere noodzakelijke zorg. Woonurgentie Groningen beoordeelt of voorrang mogelijk is. De instantie huurt vervolgens een jaar een woning van één van de corporaties. Als de cliënt de afspraken nakomt, krijgt deze na een jaar het huurcontract op eigen naam.

Tweede kansbeleid

Woningzoekenden die ontruimd zijn door één van de Groninger woningcorporaties kunnen tot vijf jaar na de ontruiming in aanmerking komen voor het tweede kansbeleid. Dit betekent dat er, onder voorwaarden, herhuisvesting mogelijk is. Afhankelijk van de situatie wordt er onder voorwaarden via Bureau Woonkans of via een hulpverleningsinstantie gehuisvest volgens het principe van Proefwonen.

Jongeren/studenten

Dertien jaar geleden heeft Lefier naast WoningNet een apart systeem (PZ) ingericht waarmee digitaal kamers aangeboden worden en mensen zelf kunnen inschrijven en reageren. PZ kent een eigen inschrijfsysteem met een wachtduur specifiek voor deze doelgroep. De wachtduur kan niet ingezet worden in WoningNet, omdat men dan ineens woonduurpunten voor alle woningen van de gezamenlijke Groninger corporaties krijgt. Bij nieuwe huur wordt voor een behoorlijk deel van het bezit

ook gewerkt met voordracht, coöptatie en interne verhuizingen/doorschuiven (ook van onzelfstandig naar zelfstandig in een pand). Ook kunnen jongeren zich vanaf hun 16^e inschrijven en vanaf hun 17^e een kamer huren. Tot hun 30^e kunnen jongeren reageren. Daarnaast werkt PZ niet met een jaarlijkse verlenging van de inschrijving en betaling voor woningzoekenden (in tegenstelling tot WoningNet).

input doelgroepen

In de huisvestingsverordening (artikel 15) wordt gesproken over Ingeschreven jongeren niet ouder dan 30 jaar, Ingeschrevene ouderen minimaal ouder dan 55 jaar. Nijestee hanteert voor jongeren echter een bovengrens van 26 jaar. Lefier hanteert geen leeftijdsgrens voor ouderen. WoningNet hanteert een bovengrens van 23 jaar voor jongeren.

8. Bijlage: Veranderingen in Wet en regelgeving

Woningwet en prestatieafspraken

Het Rijk wil dat woningcorporaties zich weer gaan richten op hun kerntaak. Woningcorporaties moeten volgens de nieuwe wet naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de gemeente jaarlijks inzicht geven in deze bijdrage.

De woonvisie is het belangrijkste instrument in de wet voor gemeenten om betaalbaarheid te waarborgen. Gemeenten hebben meer sturingsmogelijkheden als ze hier in de woonvisie heldere uitspraken over doen. Voorbeelden hiervan zijn: uitspraken over rechtvaardige slaagkansen, passend toewijzen, de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor specifieke doelgroepen, behoud van de betaalbare voorraad en het stimuleren van doorstroming.

Door huurders, corporaties, raad en gemeente is in het proces rond prestatieafspraken uitgesproken dat meer doorstroming op de Groninger huurwoningmarkt gewenst is. Er is weinig doorstroming binnen gezinswoningen, waardoor gezinnen relatief lang zoeken naar een huurwoning. Daarnaast hebben we het afgelopen jaar een toename gezien van bijzondere doelgroepen.

Passend toewijzen

Een belangrijk doel van de nieuwe Woningwet is dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens worden gehuisvest in de voor deze groep betaalbare voorraad. Deze regels zijn van toepassing op alle nieuwe verhuringen. Het Rijk wil hiermee voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in de problemen komen met betalingen. Corporaties zijn per 1 januari 2016 verplicht om 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden te huisvesten onder de aftoppingsgrens. Als een corporatie zich niet houdt aan de regels voor de toewijzing van woningen, kan de minister een sanctie opleggen. De Groninger corporaties hebben in 2016 Passend Toewijzen uitgevoerd zónder maatregelen. In deze periode ging de verhuur van goedkopere (goedkope en betaalbare) woningen grotendeels (91%) aan huurtoeslaggerechtigden. De verhuur van bereikbare woningen ging voor (68%) naar huurtoeslaggerechtigden. Gezinnen die recht hebben op huurtoeslag hebben het relatief lastig: hun aanbod is afgenomen. Een dure woning is niet meer passend en een goedkope of betaalbare woning is vaak te klein. Daarbij hebben ze concurrentie van zowel niet-huurtoeslaggerechtigden als niet-passende verhuringen aan één- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag. Tegenmaatregelen zullen voor deze groep effect hebben. Een maatregel kan in dit geval ook zijn om het aanbod (€593-€635) te vergroten voor gezinnen via ander/nieuw huurbeleid corporaties.

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Ondanks de inspanningen van de gemeente, corporaties, instellingen, actieve bewoners en ondernemers, blijft duurzame verbetering van de leefbaarheid soms uit in bepaalde buurten of wijken. Gemeenten hebben sinds 1 januari 2017 de mogelijkheid om woningzoekenden met een crimineel of overlastgevend verleden een woning te weigeren. Dat is mogelijk door toepassing van een ingrijpende maatregel, namelijk selectieve woningtoewijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Deze wet biedt de mogelijkheid om in aangewezen wooncomplexen, straten of gebieden de instroom van huurders met een zwakke sociaal-economische positie te beperken, aan doelgroepen voorrang te verlenen bij de woningtoewijzing op basis van bepaalde sociaal-economische kenmerken, en de instroom van woningzoekenden met overlastgevend of crimineel gedrag tegen te gaan. Op dit moment maakt de gemeente Groningen nog geen gebruik van deze wet.