

Op 14 november 2024 was onze Inspiratiebijeenkomst Woonruimteverdeling ‘Een huis voor iedereen?’

Een mooi moment nu (na alle bezinking) om daar kort op terug te kijken.

Was je erbij?

Dan ben je toen naar alle waarschijnlijkheid door Thierry Wever, Paul Leufkens, Casper Gelderblom, Wim Hazeu, ROH-voorman René Sulmann én natuurlijk via jullie eigen inbreng geïnspireerd om verder mee te denken én mee te praten over het belang van woonruimteverdeling(sbeleid), maar ook over het ‘instrument’ woonruimteverdeling binnen alle volkshuisvestelijke uitdagingen. Én van het grote belang om ‘woonruimteverdeling’ bij bijvoorbeeld prestatieafspraken een belangrijke uitwerkingsplek te geven.

Misschien was je er niet bij

Dan heb je toch iets gemist. Maar via deze korte ‘terugblik’ kun je toch meegenomen worden in de sfeer en (op onderdelen) de inhoud tijdens die bijeenkomst. De presentaties van Thierry, Paul, Casper, Wim en de reflectie daarop van René treffen jullie hierbij ook aan. En uiteraard kunnen jullie dit doorsturen aan collega’s.

De aanleiding, de organisatie, onze bijeenkomst

“Woonruimteverdeling” heeft nog nooit zo in de belangstelling gestaan!

Dat was de reden voor het **Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad (ROH Parkstad)** om het initiatief te nemen om met ondersteuning van **de woningcorporaties (ROW)** en **de Stadsregio Parkstad Limburg** een inspiratiebijeenkomst daarover te organiseren.

Voor huurders(organisaties) en woningzoekenden is het thema ‘woonruimteverdeling’ voer voor dagelijkse en vaak verhitte discussies, onderling en met professionals. En ook die professionals kampen met vele vragen en soms/vaak ook onderlinge discussies én discussies met huurdersorganisaties over dit thema. Dat bleek ook wel tijdens de bijeenkomst.

Vaak was men het eens met elkaar, soms ook niet. Maar één ding was duidelijk: er liggen nog vele vragen open; er zijn nog veel onzekerheden richting toekomst en dus zijn er nog veel uitdagingen om tot gezamenlijke koers(uitwerkingen) te komen.

Dagvoorzitter **Elvira van Bergen** van **L4a advies** wist zowel inleiders als de ‘zaal’ te inspireren met concreet doorvragen en het verbinden van de verschillende insteken.



En de zaal: die zat bomvol:



Wat een animo ! En niet alleen van huurders(organisaties). Er waren meer dan 125 aanwezigen. En naast vertegenwoordigers van huurdersorganisaties (ongeveer de helft) waren er bijna evenveel vertegenwoordigers van corporaties en overheid! Dat zegt genoeg over de interesse voor en het belang van het thema woonruimteverdeling.

Alvast een kleine foto-impresie van onze bijeenkomst:



En dan nu naar aan de inhoud:

Thierry Wever (Senioradviseur RIGO) sloeg 'het even plat'. Het is simpel en ingewikkeld tegelijk. Woonruimteverdeling is niet alleen een technisch vraagstuk (misschien is dat wel het meest simpele om met elkaar op te lossen) maar het is ook een echt beleidsinstrument (en dan wordt het veel ingewikkelder).

'Woonruimteverdeling' kan (?!) en moet namelijk tegelijkertijd bijdragen aan vele doelen: keuzevrijheid, rechtvaardigheid, transparantie, doelgroepenbeleid, leefbaarheid, doorstroming, etc. Maar het blijven altijd 'communicerende vaten': wie krijgt voorrang op de ander zolang er schaarste is. En de vraag blijft ook 'vanuit welk (maatschappelijk en/of politiek) belang kies je de insteek'.



Thierry ging in op een paar komende nieuwigheden: de verplichte urgentieverordening in relatie tot een huisvestingsverordening, de verplichte urgentiecategorieën en het eventueel voorrang geven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding.

Hij benoemt hierbij ook een duivels dilemma: de woningmarktexperts die graag volkshuisvestelijk willen insteken op het verbreken van 'lokale hekjes' én daarnaast bijvoorbeeld een lokale politiek (en soms ook huurdersorganisaties) die vaak het liefst kiest voor de lokaal woningzoekenden. Thierry stelt nadrukkelijk dat -richting toekomst- niet alles wettelijk in beton gegoten is. En dat er binnen alle (aankomende) wettelijke kaders nog best veel beleidsruimte is waarbinnen via bijvoorbeeld de prestatieafspraken gemeenschappelijke afspraken over gemaakt kunnen worden. Daar moet dan in -goed overleg en met respect voor elkaar- tussen alle partijen invulling aan gegeven worden.

Afrondend stelde Thierry: plaats geen beleidsinhoudelijke, geografische of politieke hekjes om het nuttige instrument van de woonruimteverdeling. Zeker in Parkstad moeten gemeenschappelijke afspraken zonder 'hekjes' mogelijk zijn. En doe dat dus in goed overleg met alle partners.

Paul Leufkens (adviseur ROW en Weller) benoemde als 'oude rot' in het vak alle ontwikkeling die hij m.b.t. woonruimteverdeling in zijn lange carrière heeft zien langskomen. Hij benadrukte vanuit die reflectie de absolute noodzaak op 'eerlijke verdeling, transparantie, fair share'. Maar ook om soms binnen die kaders 'maatwerk' te kunnen uitvoeren. Maar dan wel gemotiveerd en transparant. Inhakend op de bijdrage van Thierry benadrukte Paul óók dat hierbij 'hekjes' vermeden moeten worden (fair share), niet alleen tussen gemeenten maar ook tussen de corporaties. Paul accentueerde dat hierbij 'domeinverbindend werken' een must is. De verbinding tussen het 'wonen-domein' en het 'sociaal domein' is ambtelijk én bestuurlijk één van de grootste uitdagingen. En niet alleen op lokaal niveau maar ook regionaal. Paul benoemde tien principes ter inspiratie richting toekomst. Kijk naar zijn bijgevoegde presentatie.



Casper Gelderblom (Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering (gemeenten) en wethouder Heerlen) ging in op het (o.a. via woonruimteverdeling) in balans brengen van het woon-en leefklimaat. Veerkrachtig mixen (spreiden van doelgroepen), het 'maatwerk-toewijzen van woningen' en de gewenste fair share (tussen gemeenten én corporaties), zijn uitdagingen. Casper refereerde daarbij nadrukkelijk aan gemaakte meerjarige regionale prestatieafspraken.

En wat betreft fair share ging hij verder ook in (naast de insteek vanuit woonruimteverdeling) op gewenste afspraken over de verdeling van de sociale huurvoorraad in de regio.

Casper benadrukte expliciet (en terecht) dat de huurdersorganisaties actief betrokken moeten worden bij de concretisering van de verschillende volkshuisvestelijke instrumenten (woonvisies, volkshuisvestingsprogramma's, prestatieafspraken, woonzorgvisies en alle uitwerkingen daarbij).



Wim Hazeu (voorzitter ROW; bestuurder Woonpunt) vertaalde de 'duivelse dilemma's' naar 'wat zien we allemaal om ons heen?' en concretiseerde dit ook richting woonruimteverdeling. Vraagstukken in (vaak eenzijdige) wijken/buurtten met een veranderend politiek en maatschappelijk klimaat zijn echter niet éénduidig te beantwoorden, ook niet via alleen de woonruimteverdeling. Het gaat vaak om een samenhang tussen vele maatregelen om te 'sturen' en vaak op diverse verschillende nivo's: de regio, een buurt/wijk en het complex. Het toewijzen van woningen ziet Wim als mede-basis om 'meer balans' in een buurt te realiseren. Maar hoe doe je dat? Meer benutten van toewijzingsruimte? Maatwerk-toewijzen (en hoe dan?)? Spreidingsbeleid (maar hoe werkt dat binnen alle wettelijke kaders?)?

Toewijzen op basis van 'motivatie' was een van zijn mogelijke 'speerpunten' (maar zo werd gevraagd: wie selecteert dan op basis van 'objectieve' criteria al die brieven? Zijn de corporaties en TIL hierop adequaat uitgerust? En hoeveel kost die 'selectie' in tijd en geld?)?

Ook hierbij weer: duivelse dilemma's.



René Sulmann (Bestuursvoorzitter ROH) reflecteerde op alles wat hij gehoord heeft en kijkt ook naar 'morgen'. Voor alle huurdersorganisaties was het een inspirerende bijeenkomst over alles wat er speelt op het gebied van 'woonruimteverdeling' en wat van bovenaf, onderop en tussen ons op ons afkomt. Ik ga op een paar punten in. In komende discussies m.b.t. aankomende prestatieafspraken zullen we in alle Parkstadgemeenten 'woonruimteverdeling' gaan agenderen in het belang van huurders én woningzoekenden waar het ROH ook voor staat.



Mijn reflectie: op 14 november:

'Transparantie, eerlijkheid, verantwoording, maatwerk en het niet verdringen van de gewone woningzoekende' bij het thema woonruimteverdeling: mooie woorden. Het klinkt beleidsmatig allemaal goed in theorie maar de werkelijkheid is weerbarstiger:

- gezamenlijkheid op basis van 'fair share': we praten er al een tijd over, maar hoe wordt hier nu concrete invulling aan gegeven? Fair share tussen corporaties onderling en fair share tussen corporaties en gemeenten op onze 'postzegel Parkstad'? En hoe wordt e.e.a. verankerd in en uitgevoerd via regionale en lokale prestatieafspraken. Lokale gemeenschappelijke jaarplannen/woonbegrotingen? Papieren afspraken zijn geduldig: we zeggen vaak 'ja' maar doen (soms) 'nee'. En wie spreekt wie aan?
- En wat betreft het 'niet verdringen van de gewone woningzoekende': zijn corporaties en gemeenten bijvoorbeeld bereid in het kader van de jaarplanningen/woonbegrotingen om een minimumpercentage van de vrijkomende woningen aan de 'gewone woningzoekenden' toe te wijzen? En kunnen we dat eventueel gaan vastleggen in prestatieafspraken?

Koppeling tussen het 'wonen' en het 'sociaal' domein' is ook zo'n mooie uitdaging (Paul ging daaropin). Echter ook hier is de praktijk weerbarstiger. Ambtelijke én bestuurlijke afstemming tussen de domeinen vindt al jarenlang zeer moeizaam plaats. Niet alleen bij de gemeenten maar ook op Stadsregioniveau. Een onvoldoende 'volkshuisvestelijke' koppeling tussen wonen, sociaal en zorg is voor huurdersorganisaties dus een zorg.

Wie bewaakt in bovenstaand kader of regionaal gemaakte afspraken (o.a. m.b.t. woonruimteverdeling als onderdeel daarvan) ook daadwerkelijk gerealiseerd worden? Mede in de doorvertaling naar en toetsing op de lokale prestatieafspraken.

Het 'tijdelijk ontzien van huisvesting van meer 'bewoners in een kwetsbare situatie' in complexen, straten, buurten, wijken waar de leefbaarheid onder druk staat' is een goed uitgangspunt. Het ROH onderschrijft dit tot op hoogte.

We hebben wel wat vragen daarbij: wie zijn nu die 'bewoners in een kwetsbare situatie'? In welke mate wordt dit instrument straks toegepast? Welke (subjectieve en objectieve) criteria zijn van toepassing (waar, wie)? Wat is tijdelijk? Hoe transparant is e.e.a? Hoe wordt verantwoording afgelegd? Hoe meet je de zogenaamde 'leefbaarheidseffecten? Hoe wordt hierover gecommuniceerd? En dit laatste zonder een complex/straat/ buurt/wijk te stigmatiseren? Willen 'sterke huurders' wel in kwetsbare straten, complexen, buurten wonen? En kan dit binnen de woonruimteverdelingsregels? En hoe vindt objectieve effectmeting plaats? En: als bepaalde mensen geen plek krijgen in een buurt: waar dan? En mag dit?

En principiële vraag: hoe 'maakbaar' is een samenleving ook op straat-/complex- of buurtniveau?

Huurdersorganisaties krijgen straks een nóg sterkere positie in het overleg met gemeenten, corporaties (en ook zorgpartijen) via de regiewet. Dat is goed maar vraagt wel steeds meer van huurdersorganisaties. Het zijn maar vrijwilligers. Daar moet op de eerste plaats begrip van de professional voor zijn. Het ROH wil -mede naar aanleiding van het statement van Wim Hazeu tijdens de inspiratiebijeenkomst- komend jaar een 'inspiratiebijeenkomst (formele en/of informele) participatie' gaan organiseren.

Nog enige impressies van 14 november 2024:



En hieronder de presentaties van 14 november:



Inspiratiebijeenkomst Woonruimteverdeling

14 november 2024

Een huis voor iedereen?



Inspiratiebijeenkomst Woonruimteverdeling

Een huis voor iedereen?

U wordt vandaag geïnspireerd door:

Thierry Wever

Senioradviseur en partner bij RIGO

Paul Leufkens

Adviseur Publieke Waarde bij woningcorporatie Weller

Casper Gelderblom

Lid Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad en Wethouder in Heerlen

Wim Hazeu

Voorzitter van het Regionaal Overleg Woningcorporaties (ROW) in Parkstad en Bestuurder van woningcorporatie Woonpunt

René Sulmann

Bestuursvoorzitter van het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad (ROH) en Bestuurslid van de Huurdersvereniging Wonen Zuid.

En hopelijk via uw eigen inbreng

Dagvoorzitter: **Elvira van Bergen**



(Duivelse) Dilemma's in de woonruimteverdeling

Een huis voor iedereen?

Thierry Wever

14 november 2024

| Parkstad Limburg

WRV: simpel en ingewikkeld tegelijk

- Woningzoekenden en woningen met elkaar in contact brengen!
- Maar... je kunt vraag en aanbod op vele manieren koppelen...

Woonruimteverdeling als technisch vraagstuk?

Woonruimteverdeling als beleidsinstrument?





Vorrang voor de een is langer wachten voor de ander...

In ieder geval totdat we de 'koek' weten te vergroten!

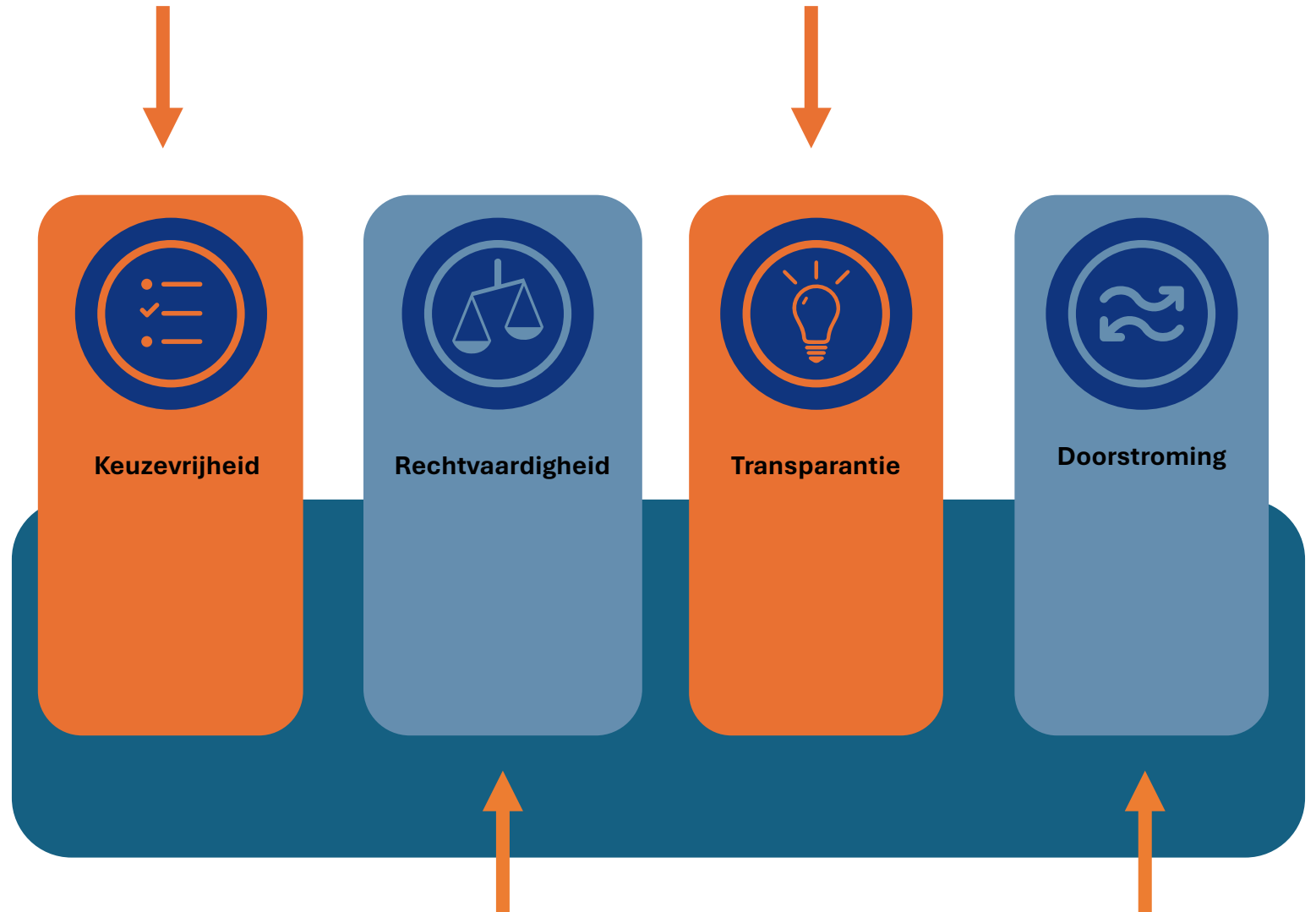


Veel doelen...

- Diversiteit bevorderen
- Leefbaarheid verbeteren
- Sturen op betaalbare woonlasten
- Beroep op de Huurtoeslag beperken
- Statushouders huisvesten
- Mantelzorg mogelijk maken
- Ouderen langer zelfstandig laten wonen
- Doorstroming bevorderen
- Beroepsgroepen aantrekken



Communicerende vaten...





Om op te frissen...

**Gemeentelijke sturing op de
WRV?**

Verordening en vergunningstelsel...

De raad stelt de verordening – na afstemming – vast!

Check:

- 1) Of de maatregel noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van...;
- 2) Of de ernst van de problematiek de inzet van deze maatregelen rechtvaardigt...;
- 3) Of de problematiek niet met andere (eenvoudiger) middelen bestreden kan worden.

Uitvoeringskosten zijn hierbij ook een factor:

VTH en juridische zaken..., soms mandatering mogelijk!



Contractvrijheid vs. sturing

- Corporaties/verhuurders zijn in principe vrij te verhuren aan wie zij willen...
- De overheid (gemeente) heeft zich hier niet in te mengen: **vrijheid van vestiging...**

Tenzij (artikel 2):

- Er sprake is van schaarste aan (goedkope) woonruimte
- En die schaarste leidt tot verdringing van kwetsbare groepen
- Er reden is de leefbaarheid te beschermen (soms)
 - ⇒ **Precieze en sterke (juridisch houdbare) onderbouwing vereist.**

Wat regel je zoal...

Over welke woningen gaan de regels?

Bijv. sociale huur, of ook middenhuur of goedkope koop?
corporaties of ook particulier?



Wie doen mee?

Bijv. minimaal 18 jaar, ingeschreven in het systeem

Wijze van samenbrengen vraag en aanbod

Bijv. inschrijfduur, loting, directe bemiddeling

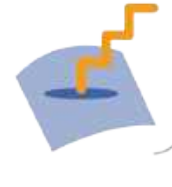


Woningadvertentie vereisten

Bijv. huur, energielabel, oppervlakte, foto's, etc

Inschrijfsysteem vereisten

Bijv. beheerder aanwijzen, link naar website



Proces vergunningverlening

Bijv. eisen aan papierwerk

Groepen woningzoekenden

Bijv. urgenten, voorrangsgroepen,
regulier woningzoekenden



Rangorde

Volgorde groepen en grondslag voor rangorde

Voorrang

Bijv. ouderen of jongeren in voor hen
geschikte woningen



Proces urgentieverklaring

Bijv. eisen aan papierwerk

Eisen urgentieverklaring

Bijv. weigeringsgronden, zoekprofiel



Urgente groepen

Urgentiecategorieën

Mogelijkheid tot afwijken

Bijv. bij vruchteloos aanbieden, hardheid,
experimenteerartikel





Drie nieuwigheden...

Verplichte urgentieverordening

Wet versterking Regie Volkshuisvesting (2025 ???)

- Huisvestingsverordening met daarin **in ieder geval** een urgentieregeling
- Verplichte urgentiecategorieën met lokale aanvullingen
- Regio indeling door provincie in samenspraak met gemeenten.

- Gemeenten krijgen de verplichting **om regionaal afspraken** te maken over de evenwichtige verdeling van de urgente groepen.



Verplichte urgentie categorieën

- Negen verplichte urgentie categorieën + lokale aanvullingen

Urgente groepen Urgentiecategorieën

- Mantelzorg
- Chronische medische problematiek
- Uitstromers uit GGZ
- Uitstromers uit **opvang slachtoffers van huiselijk geweld** of mensenhandel
- Uitstromers uit opvang voor daklozen
- Uitstromers uit beschermd wonen
- Uitstromers uit Jeugdzorg (18-23 jarigen)
- Uitstromers uit gevangenis of jeugdinrichting
- Deelnemers uitstapprogramma Prostituees (DUUP)

En dan hebben we ook nog:

Vergunninghouders / Stadsvernieuwingsurgenten / Onbewoonbaar verklaarde woningen / Sociale urgenties (echtscheiding met kind / financieel / ...) / ...



“Eigen woningzoekenden eerst?”

Vorrang met maatschappelijke- of economische binding

- **Vorrang** kan worden gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding ...

... voor **maximaal 50%** van het aanbod van de aangewezen categorie woonruimte regionaal of lokaal (vrijheid van vestiging)

... eventueel op kernniveau

... met daarbinnen desgewenst een voorrang voor mensen die een **vitaal beroep** uitoefenen in de gemeente, wel even aantonen dat beroepen schaars zijn in de gemeente.



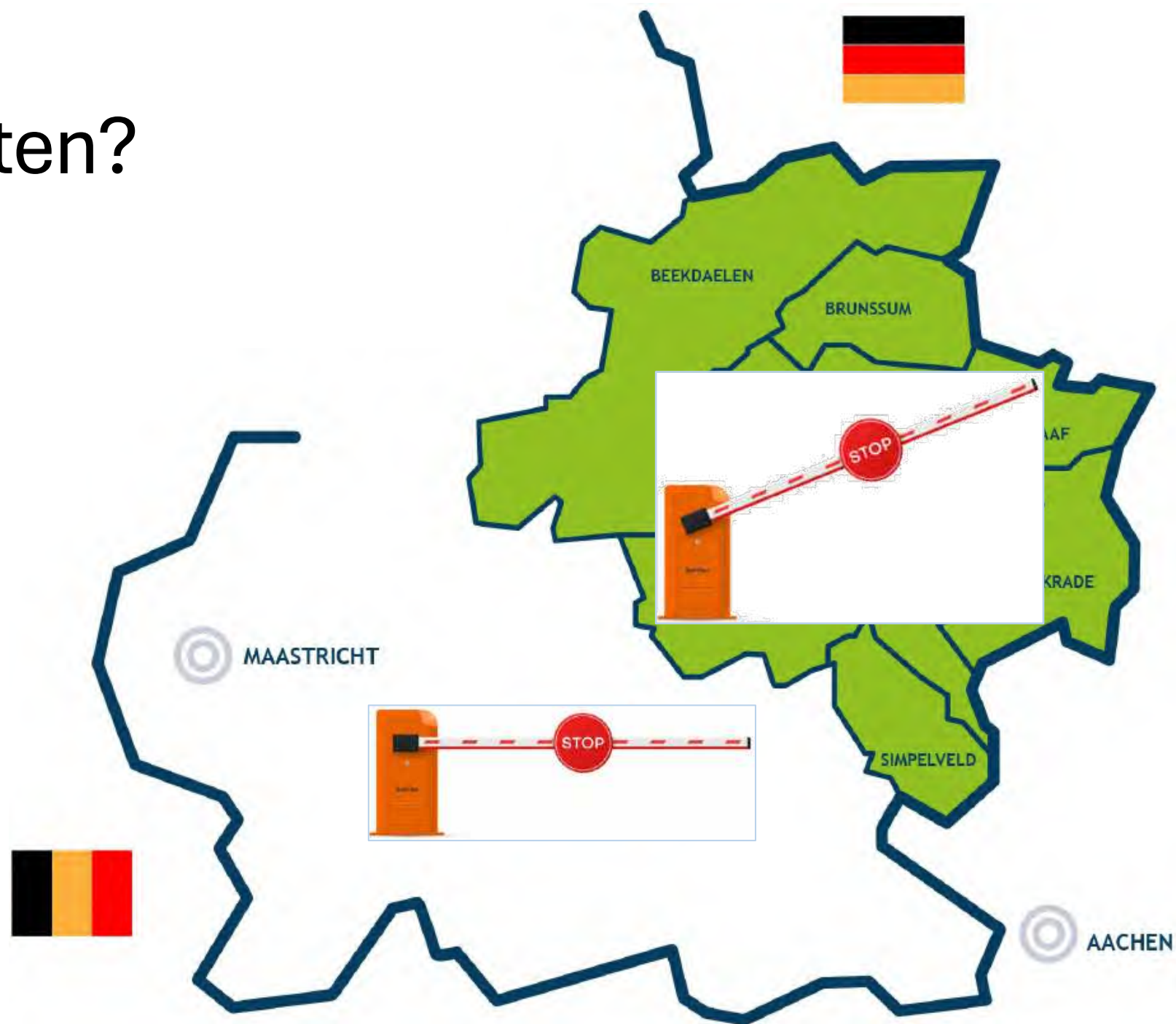
De lokale afweging

‘Platgeslagen’ zijn er twee perspectieven:

1. Woningmarktexperts: wees terughoudend met ‘lokale hekjes’, komt bijvoorbeeld doorstroming en keuzevrijheid op de regionale woningmarkt niet ten goede...
2. Gemeenteraden: liever gisteren dan vandaag maximale inzet op voorrang voor lokaal woningzoekenden. Welke wethouder zegt hier ‘nee’ tegen?

Provincies (nieuwe artikel 6) gaan hier wel iets van vinden?!?

Hekjes zetten?



Voorrang voor vitale beroepsgroepen?



EEMNES

HUIZEN

Eemnes gaat brandweervrijwilligers voorrang geven op een woning om korps op sterkte te houden

© Woensdag 12 juli 2023 om 09:52 | bijgewerkt: om 11:09 uur ✎ Joost Dantvers

Bij het verdelen van de sociale huurwoningen in Eemnes mag de lokale brandweercommandant vrijwilligers aanwijzen die voorrang krijgen op de huizenmarkt. De postcommandant in Eemnes verwacht dat de komende drie jaar wel vijf collega's gebruik willen maken van de regeling. Anders raakt hij ze misschien kwijt.





Wat zijn vitale beroepsgroepen?

- Definitie is vrij...
- Zorg, onderwijs en veiligheid liggen voor de hand (maar...)
- ‘Bewijslast’ best ingewikkeld (arbeidsmarkt, woningmarkt...en lokaal versus regionaal)
- Ook deels een redeneerlijn

1. Pedagogische beroepen
 - a. Secundair onderwijs
 - i. Docenten beroepsgerichte vakken
 - ii. Docenten algemene vakken
 - b. Basisonderwijs
 - c. Leidsters kinderopvang en onderwijsassistenten
2. Openbaar bestuur, veiligheid en justitie
 - a. Politie en brandweer
 - b. Politie-inspecteurs
 - c. Militaire beroepen
3. Zorg en welzijn beroepen
 - a. Verpleegkundigen
 - b. Gespecialiseerd verpleegkundigen
 - c. Medisch praktijkassistenten
 - d. Verzorgenden





Inspiratiebijeenkomst Woonruimteverdeling

14 november 2024

Een huis voor iedereen?

Inspiratiebijeenkomst Woonruimteverdeling

1. Ontwikkelingen woonruimteverdeling...
2. Waar wordt aan gewerkt..
3. Uitdagingen en dilemma's..
4. 10 principes ter inspiratie..
5. Inspiratie voor toekomstig handelen..

14 november 2024

Paul Leufkens (adviseur publieke waarde Weller)



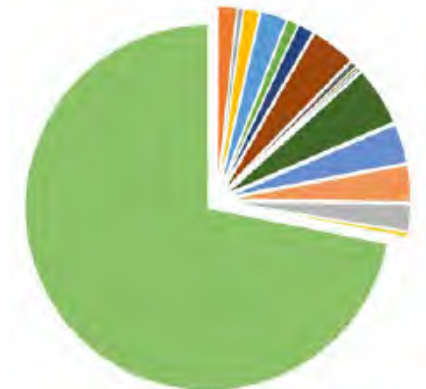
1. Ontwikkelingen Woonruimteverdeling

Begripsvorming:

- Woonruimteverdeling gaat over verdelen van de taart en van schaarste
- Woonruimteverdeling gaat over verhuizen
- Woonruimteverdeling begint bij lege woonruimte
- Woonruimteverdeling gaat over het “hoe en waarom” van besluitvorming over wie welke woning krijgt.

2023:

- ongeveer 2700 woningen kwamen in Parkstad vrij.
- ongeveer 2/3 van deze woningen werd geadverteerd (vooral reguliere woningzoekenden).
- ongeveer 1/3 van het aanbod werd bemiddeld (vooral aandachtsgroepen).



1. Ontwikkelingen Woonruimteverdeling (vervolg)

In de loop der jaren:

- Van achterkamer naar meer transparantie
- Van distributie naar verdelen
- Van wachtlijst naar aanbodmodel
- Passend toewijzen (+ 15% ruimte)
- Van willekeur naar gedeelde morele oordeelsvorming

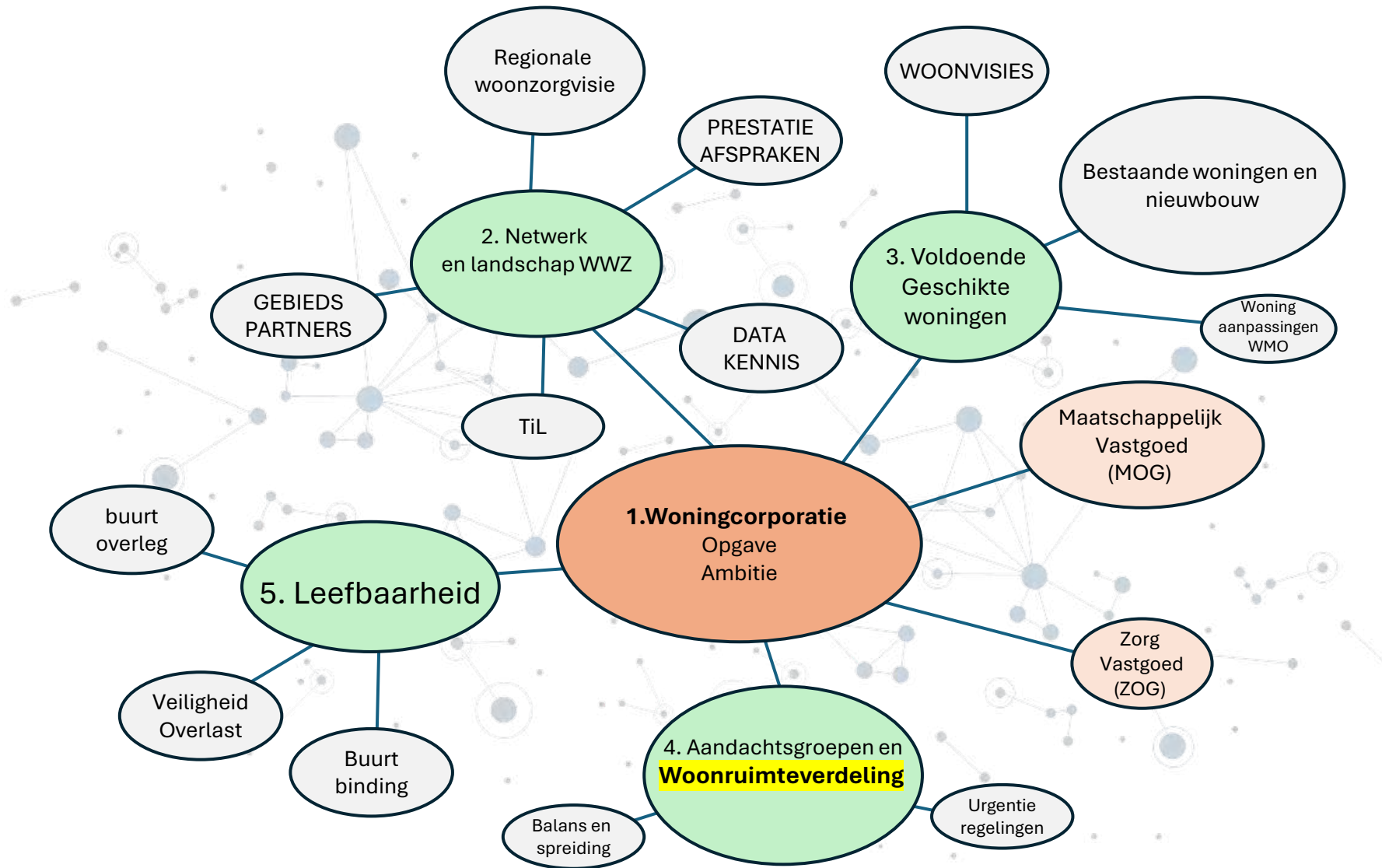
Verder:

- Regionalisering en samenwerking (o.a. Housing)
- Het belang van data en (markt)informatie
- Afhankelijkheid van ICT
- Meer overheidssturing en informatie-uitwisseling
- Woonruimteverdeling en Wonen, Welzijn en zorg



Urgentbegrip	20241	20242	20243	20244	Totaal
Geen urgentie	110	125	171	65	471
Geen bijzondere doelgroep	85	106	152	58	401
Statushouders	20	14	10	4	48
Housing		4	2		6
Housing Plus	1		3	2	6
Housing First	3			1	5
Woonwagenvbewoner			3		3
Huren via/of met hulp van instantie	1				1
Urgentieregeling Heerlen		1			1
Maatwerk	15	16	32	13	76
Statushouders	10	12	18	8	48
Geen bijzondere doelgroep	4	3	6	2	15
Housing	1	1	5	1	8
Housing Plus			1	2	3
Urgentieregeling Heerlen			1		1
Zeer moeilijk plaatsbaren				1	1
Herstructureerder	8	20	25	5	58
Rollator (WMO)	10	17	8	3	38
Regulier urgent	12	4	7	2	25
Geen bijzondere doelgroep	9	2	6	1	18
Urgentieregeling Heerlen	3	2		1	6
Urgentieregeling Maastricht			1		1
Rolstoel (WMO)	2	2	4	1	9
Vandelstok (WMO)		3			3
Totaal	157	187	247	89	680

Denkraam: WONEN WELZIJN EN ZORG vanuit het perspectief van de woningcorporatie



2. Waar wordt aan gewerkt ?

- Afstemming tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.
- Borging en monitoring door middel van prestatieafspraken.
- PDCA: Jaarplan woonruimteverdeling & evaluatie (Heerlen e.o.)
- Sociale urgentieregeling (morele oordeelsvorming).
- Maatwerktoewijzen bij kwetsbare complexen
- Koppeling met veiligheidsdomein (aanpak “sociaal veilig”, doorbraakmethode)
- Afstemming met Heerlen-Noord.
- Meegroeien van Housing
- Huiswerk voor de corporaties: bedrijfsvoering en TiL.



3. Uitdagingen en dilemma's

- Balans op wijkniveau: WRV als één van de tools in de gereedschapskist van ruimtelijke en andere sociale interventies.
- Het effect van woonruimteverdeling op leefbaarheid bij een mutatiegraad van 7,5%. Publieke opinie speelt ook wel eens mee.
- Effect van extramuralisering op leefbaarheid.
- Wat zijn de bedoelingen: leefbaarheid of businesscase?
- Afstemming tussen domein wonen en sociaal domein (lokaal en regionaal). *Domeinverbindend werken* is de uitdaging.
- Toename urgentiecategorieën: welke pikorde ?
- Wie is de woningzoekende ? Kan ook de zittende huurder zijn.
- Is alleen inschrijfduur zaligmakend ? Belonen van reageren of achterlaten geschikte woning en straffen van weigeringen
- Rol van zorgpartijen verhelderen
- Stroomlijning tussen woningcorporaties in Limburg > TIL
- Datavraagstuk > definities, data en ICT-ondersteuning.



4. Tien principes ter inspiratie

- I. **Mengen zonder te verdringen:** ruimte voor reguliere woningzoekenden & aandacht voor de kwetsbare wijkbewoners.
- II. De **Vitale Wijk als uitgangspunt** nemen: veerkracht als wegingsfactor bij de spreidinglogica.
- III. Het uitgangspunt is dat de ruime **meerderheid van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden**. Dit wordt vastgelegd in prestatieafspraken.
- IV. **Legitimiteit en transparantie worden gecombineerd met maatwerk en magic mix**. Huurdersorganisaties, woningcorporaties maken daarover heldere afspraken.
- V. **We richten ons primair op de bij regiewet aangewezen urgentie-categorieën** bij de regionaal afgestemde en lokaal vast te stellen urgentieverordeningen. Er is vertrouwen in de woningcorporaties.
- VI. De **bemiddelingstafels blijven lokaal opereren** onder voorwaarde van een regionale monitoring.
- VII. **Taart vergroten:** verlengen van verhuisketens en koersen op doorstroming. De versnelling is daadwerkelijk ingezet !
- VIII. Er gaat **geen tijd meer verloren met de vraag wie nu regie voert** en het afschuiven naar de andere domeinen is voorbij.
- IX. **Partijen hebben regionaal het datavraagstuk op een excellente wijze opgepakt** op basis van uniforme definities en ondersteunende systemen.
- X. **Inzetten op een bovenregionaal perspectief** bij het spreidingsvraagstuk.



5. Inspiratie voor toekomstig handelen

1. Bestuurlijke keuzes maken over rolverdeling en regionale regie m.b.t. partijen die zich met aandachtsgroepen bezig houden,
2. Ambtelijk gaan we aan de slag met slimme en efficiënte overlegvormen,
3. Het domeinverbindend werken is vanaf 2026 geen droom meer,
4. Gesprek over het thema woonruimteverdeling intensiveren,
5. Toewerken naar een *Regionaal Convenant Woonruimteverdeling in 2025-2026*: gemeenten, woningcorporaties en bewonersorganisaties.





Inspiratiebijeenkomst Woonruimteverdeling

14 november 2024

Een huis voor iedereen?

Woonruimteverdeling

lokaal & regionaal

1. Context



2. Doelen



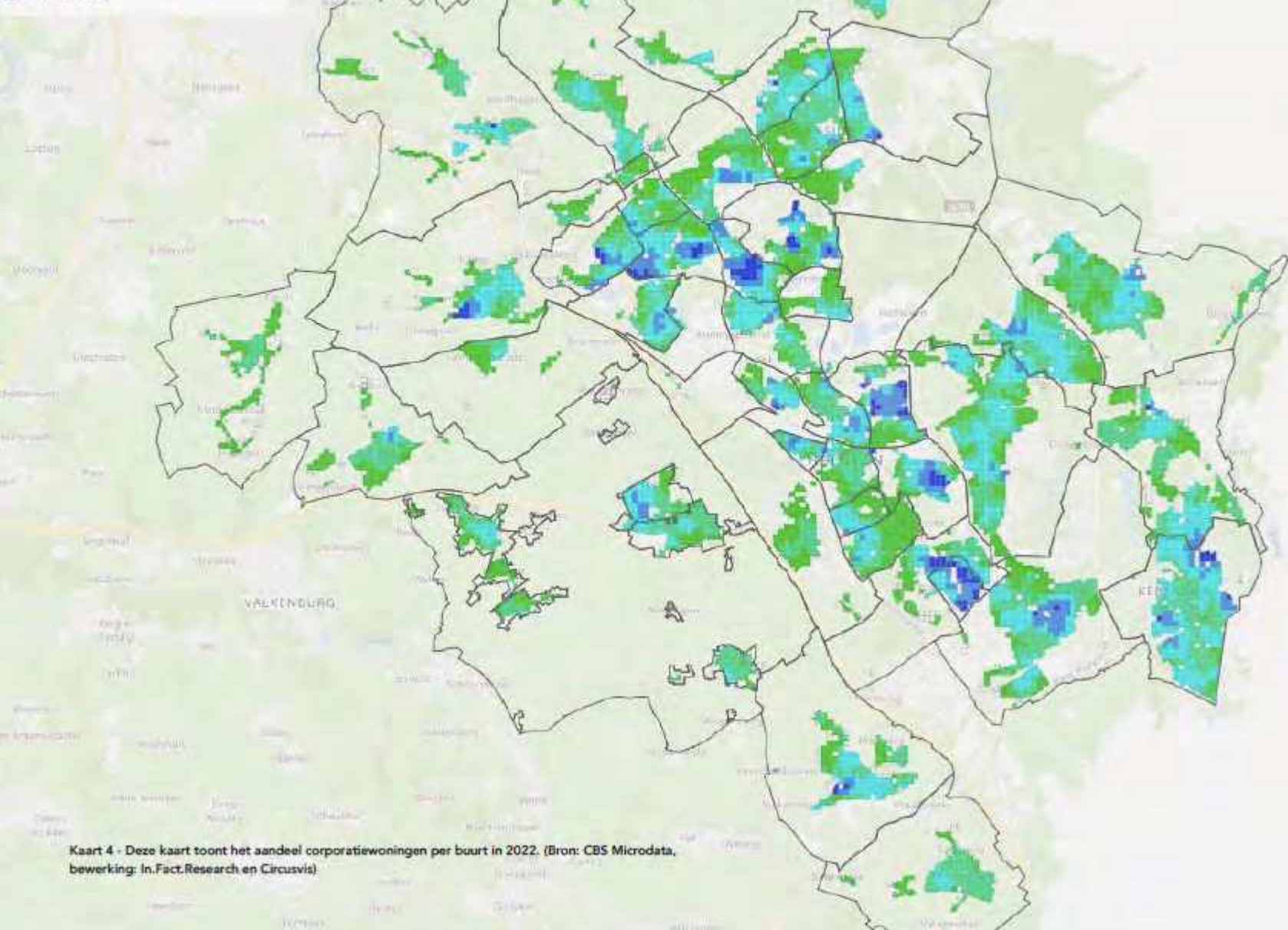
3. Instrumenten

Casper Gelderblom

Context

1. Huidige mix en spreiding van groepen in kaart
2. Vergeleken met kwetsbaarheid en overlast

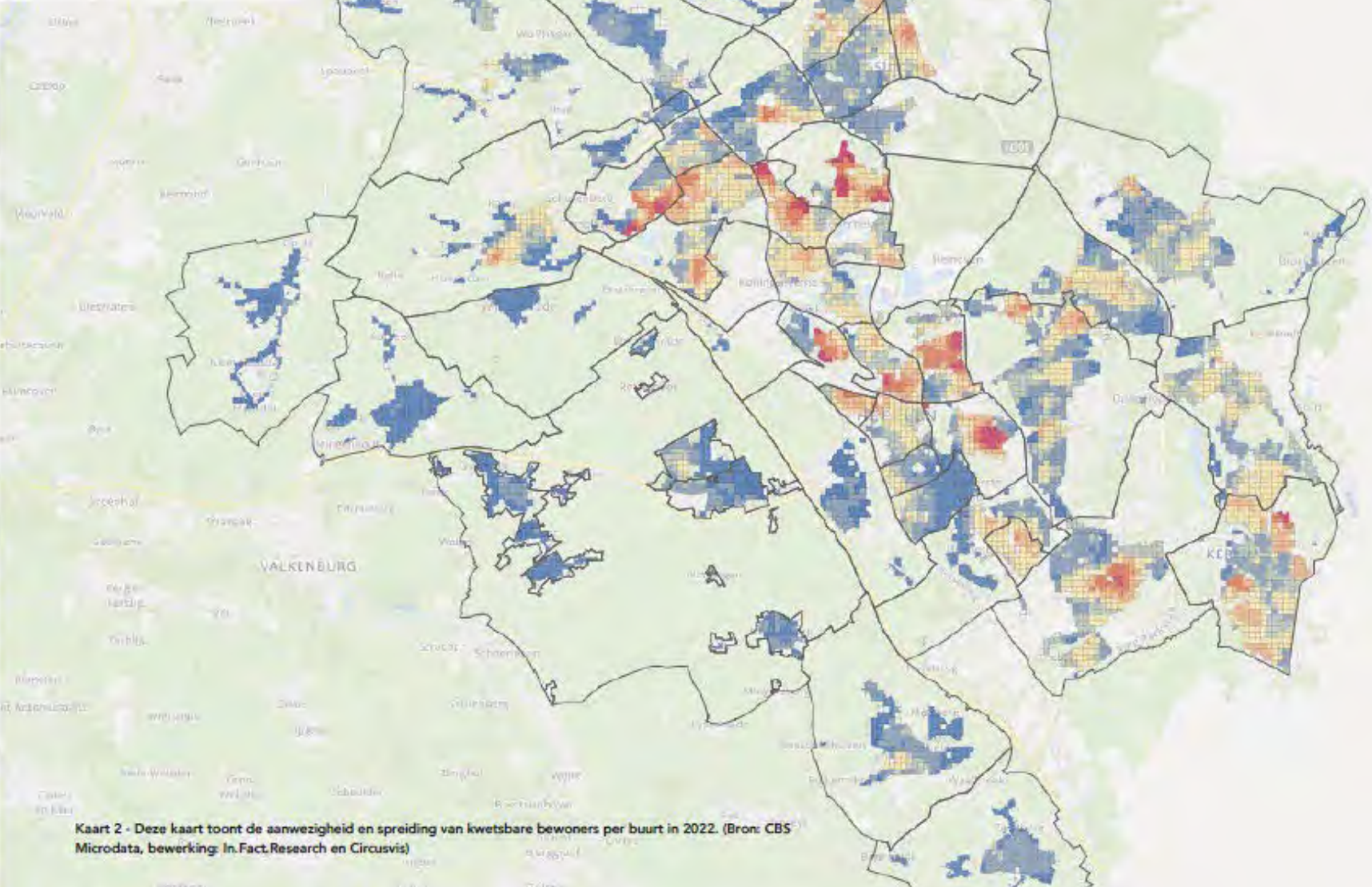
- 10% of minder
- 10 - 30%
- 30 - 60%
- 60 - 80%
- meer dan 80%



Kaart 4 - Deze kaart toont het aandeel corporatiewoningen per buurt in 2022. (Bron: CBS Microdata, bewerking: In.Fact.Research en Circusvis)

**Aandeel sociale huur
per buurt (2022)**

- vrijwel geen
- zeer weinig
- weinig
- gemiddeld
- veel
- zeer veel
- bijzonder veel

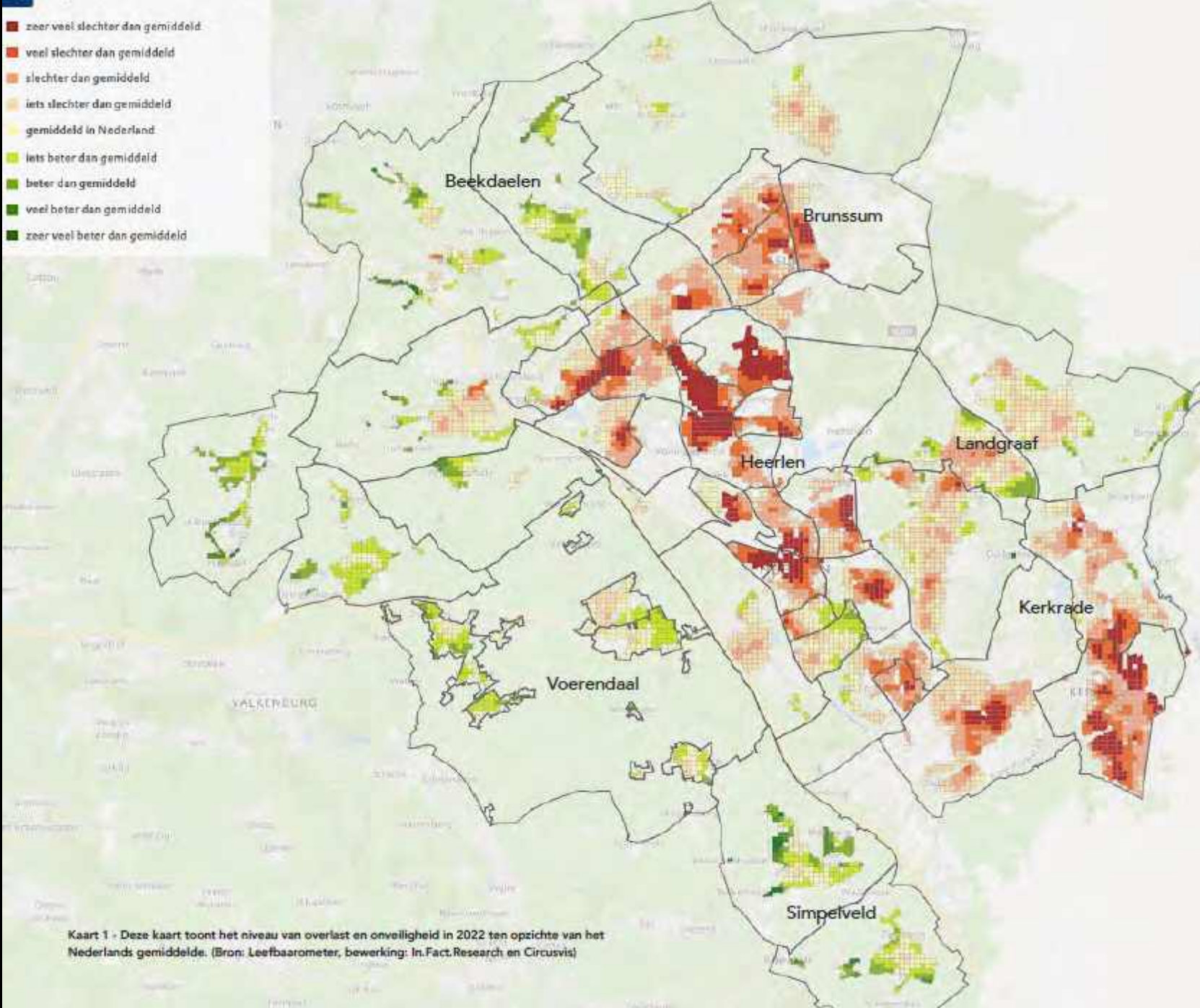


Kaart 2 - Deze kaart toont de aanwezigheid en spreiding van kwetsbare bewoners per buurt in 2022. (Bron: CBS Microdata, bewerking: In.Fact.Research en Circusvis)

Aandeel kwetsbare bewoners per buurt (2022)

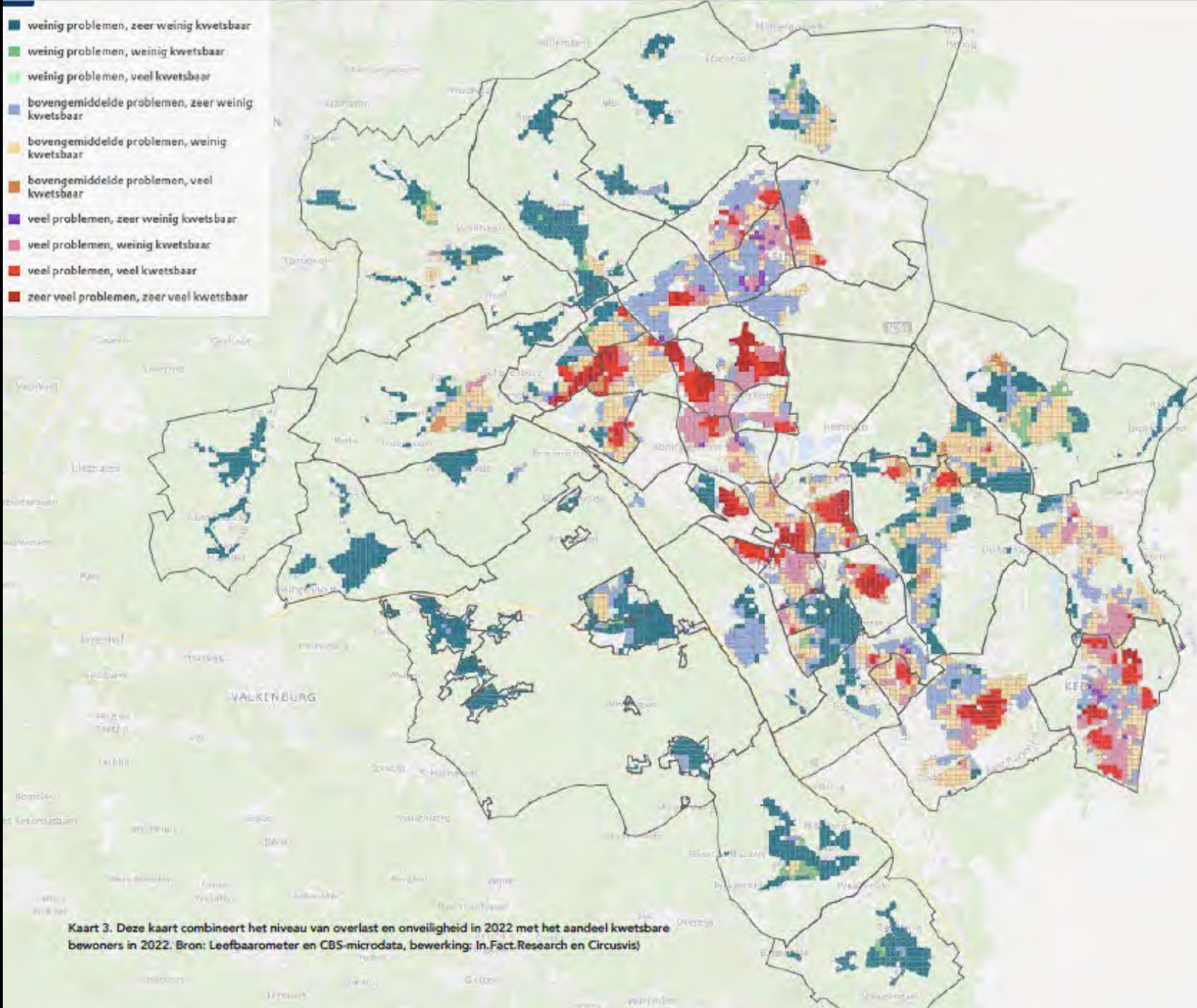
Legenda

- zeer veel slechter dan gemiddeld
- veel slechter dan gemiddeld
- slechter dan gemiddeld
- iets slechter dan gemiddeld
- gemiddeld in Nederland
- iets beter dan gemiddeld
- beter dan gemiddeld
- veel beter dan gemiddeld
- zeer veel beter dan gemiddeld



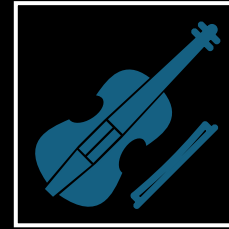
Kaart 1 - Deze kaart toont het niveau van overlast en onveiligheid in 2022 ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. (Bron: Leefbaarometer, bewerking: In.Fact.Research en Circusvis)

Overlast en onveiligheid (2022)



Kaart 3. Deze kaart combineert het niveau van overlast en onveiligheid in 2022 met het aandeel kwetsbare bewoners in 2022. Bron: Leefbaarometer en CBS-microdata, bewerking: In.Fact.Research en Circusvis

Combinatie overlast en onveiligheid en aandeel kwetsbare bewoners (2022)



Doelen

1. Woon- en leefklimaat in balans

2. Veerkrachtig mixen + fair share spreiding van doelgroepen

3. Verpakt in Regionale Prestatie Afspraken

> Afspraak 12: Complexen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, worden tijdelijk ontzien bij de huisvesting van meer bewoners in een kwetsbare situatie

> Afspraak 13: Woonruimteverdeling

- Woningcorporaties stemmen het woonruimteverdelingsbeleid met bewonersorganisaties en gemeenten verder af met het oog op een te realiseren collectieve regionale aanpak. Hierbij worden lokale verschillen zichtbaar en bespreekbaar gemaakt. Onderwerpen die daarbij verder aan bod komen zijn voorrangregelingen voor woningzoekenden, huisvesting en verdeling van aandachtsgroepen en maatwerktoewijzing in kwetsbare gebieden.

> Afspraak 14: De ontwikkeling van afspraken over de verdeling van de sociale huurvoorraad in de regio

- Conform afspraken die gemaakt zijn op de visiedag 27 oktober 2023 van ROW, ROH en Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg wordt een 'streefbeeld van wijken' ontwikkeld, met als doel te komen tot afspraken over een betere verdeling van de sociale huurvoorraad in de regio. De basis is een '0-meting' van de verdeling van de sociale huur in de regio. Deze 0-meting wordt in 2024 uitgevoerd.

Instrumenten

1. Kaders scheppen:

Woonvisie, Regionale Prestatie Afspraken, Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg, én lokale keuzes – bijvoorbeeld het Nieuwe Heerlense Woonfundament

2. Ontwikkelkaarten: gezonde groei, slim geprogrammeerd

3. Maatwerkgerichte toewijzing

4. Beleidsinstrumenten: Grip op Wonen

Grip op Wonen



- Woningenplitsing en kamerverhuur: **nee, tenzij**
 - Vergunning nodig;
 - 50 meter regel;
 - Minimale kwaliteitseisen: Heerlense Standaard;
 - **Draagkrachtstoets**
- Huisvestingsverordening
 - Opkoopbescherming;
 - Huisvestingsvergunning: binding & voorrang;
 - Verhuurvergunning voor short-stay arbeidsmigranten in hele gemeente; in Vrieheide en Uterweg zelfs voor alle vormen van verhuur.
- Doelgroepenverordening
 - Woonkwaliteit;
 - Vastklikken instandhoudingstermijnen;
 - Sturingsmogelijkheden op percentages woonsegmenten in omgevingsplan.

Dank!



Inspiratiebijeenkomst Woonruimteverdeling

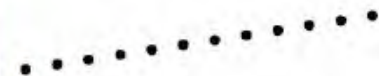
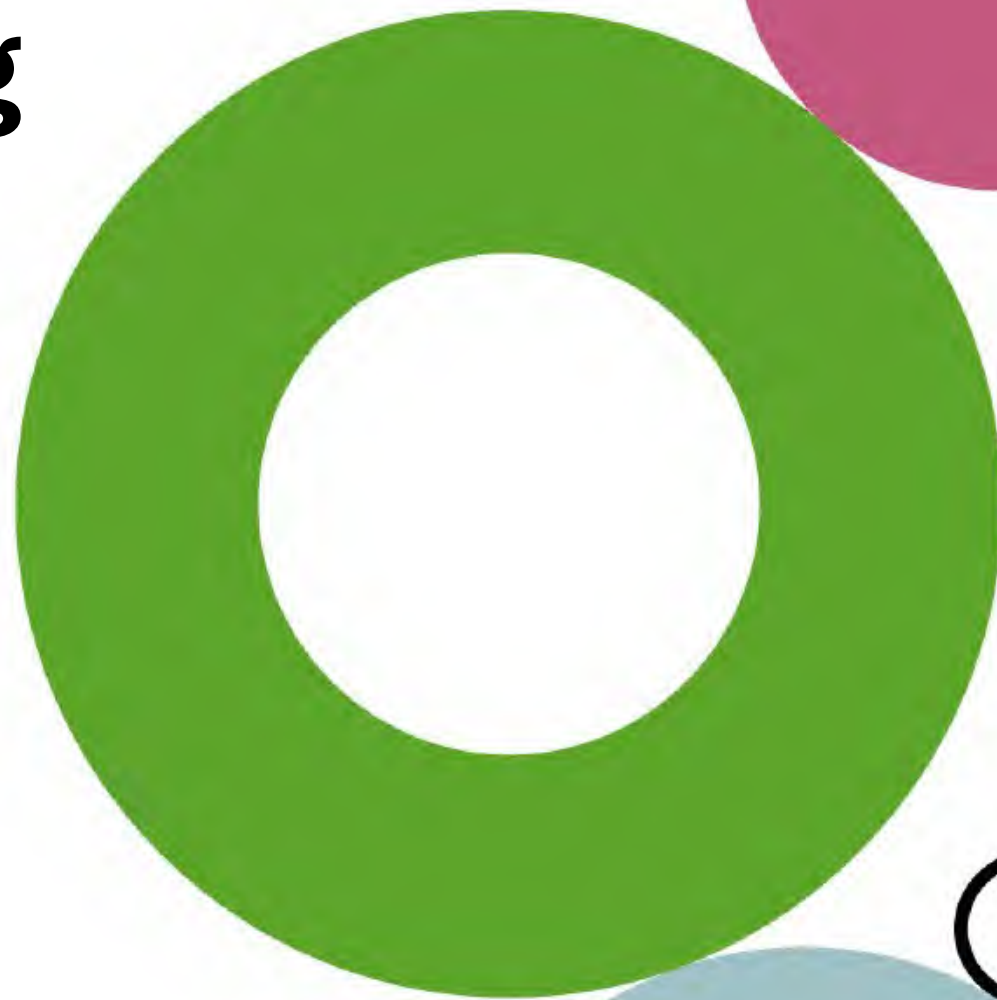
14 november 2024

Een huis voor iedereen?

Perspectief op woningtoewijzing

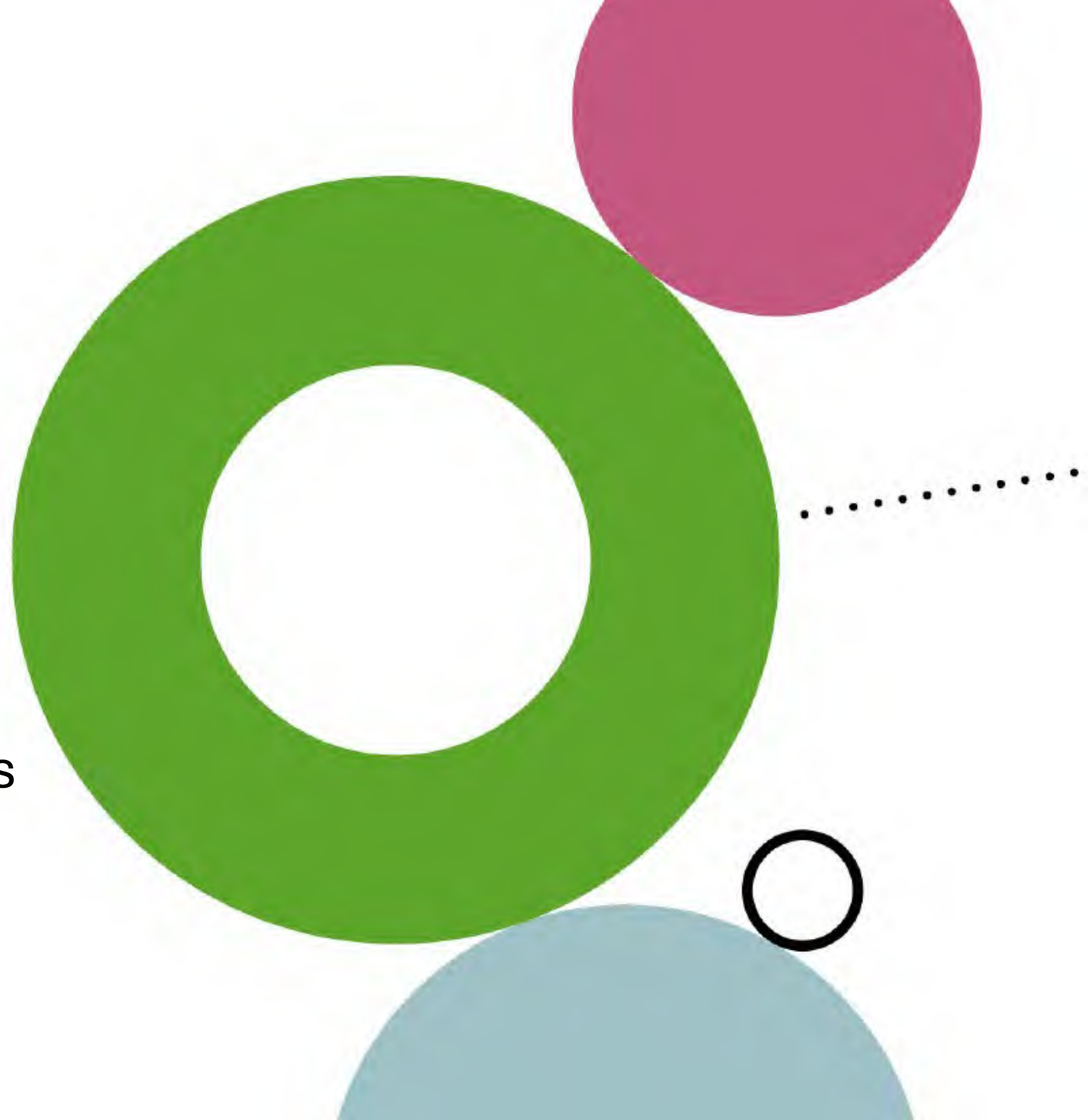
Wim Hazeu
Voorzitter van het Regionaal Overleg Woningcorporaties
(ROW)
*14 november 2024 Inspiratiebijeenkomst
woonruimteverdeling*

W O N P U N T



Agenda

- 1) Waar komen we vandaan en wat zien we om ons heen?
- 2) Vraagstuk op verschillende niveaus
- 3) Woningtoewijzing vanuit balans in de buurt



1) Waar komen we vandaan?

- Volkshuisvesting als maatschappelijk opdracht waarbij we zorgen voor **goede** en **betaalbare** woningen voor mensen die dat nodig hebben
- Gebonden aan wet- en regelgeving waaronder Woningwet
- Inkomenstoets en passend toewizen



Huishouden

inkomen

(kale) huurprijs



1) Wat zien we om ons heen?

- Eenzijdige samenstelling van buurten / wijken
- Veranderend zorglandschap met de beweging naar de wijk: een thuis voor iedereen
- Taakstelling statushouders
- Wet regie op Volkshuisvesting met focus op aandachtsgroepen en eerlijke verdeling waarbij urgent woningzoekende een betere kans krijgen op een passende woning.

Dilemma: Wie is de urgent woningzoekende in deze tijd? Hoe verdeel je de woningen eerlijk en hoe zorg je voor balans in de buurt?



2) Vraagstuk op verschillende niveaus

- Stad/regio: zorgen voor spreiding en bestuurlijke daadkracht om óók te bouwen in de “betere” buurten en verbeteren van imago van aandachtswijken.
- Buurt: zorgdragen voor verschillende type woningen om te differentiëren.
- Complex / gebouw: Weten wat er speelt in een complex en inspelen op kansen en uitdagingen.



3) Toewijzen vanuit (meer) balans in de buurt

- Woningtoewijzing op basis van inkomen én gebruik maken 15% vrije toewijzingsruimte
- Specifieke plaatsing / doorstroming op basis van kenmerken (denk aan ouderen en jongeren) vanuit principe: *de juiste mensen in de juiste woning*
- Aandachtsgroepen meer spreiden door ruimte te pakken vanuit passend toewijzen
- Toewijzen op basis van motivatie (*voorbeeld indicatoren: sociaal/economische binding, handjes uit de mouwen steken, omkijken naar de burens, vanuit opleiding etc.*)
- Inzetten op community building



thuis in limburg.nl

Zoeken Inschrijven Inloggen

Dagelijks nieuw woningaanbod in Limburg

Bekijk ons aanbod

Een woning zoeken Passende huurprijs Inschrijfme 24 uur vóór tijd Inschrijving verlaten Inkomen registreren

Waar kunnen we u mee helpen?

Hé, hé, waar bent u naar op zoek?



Ik zoek met spoed een woning

Bent u **met spoed op zoek** naar een woning vanwege een **sociale nood situatie**? En verwacht u vanwege de lange wachttijden voorlopig nog niet aan de beurt te zijn? In heel uitzonderlijke gevallen kunt u in aanmerking komen voor sociale urgentie.

Per gemeente zijn de voorwaarden om urgentie aan te kunnen vragen verschillend.

Lees verder ...



Ik zoek een gelijkvloerse woning

Is uw woning niet langer geschikt voor u door **plotseling lichamelijke beperkingen**? En bent u daardoor op zoek naar een **gelijkvloerse woning**? Dan kan de gemeente samen met de woningcorporatie besluiten om u voorrang te geven. De gemeente kent dan een woonvoorziening toe in de vorm van een verhuursadvies in het kader van de **Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)**.

Lees verder ...



Ik heb een woningaanbieding

Bent u voor een woning bij de **eerste kandidaten** geïndiceerd? Hoe gaat het dan verder?

De verhuurende woningcorporatie neemt contact met u op. Zij laten u per e-mail weten wat er van u verwacht wordt. Bijvoorbeeld over het **aanleveren van documenten** of wanneer er een **afspraak of bezichtiging** gepland staat. Dit kan een individuele of een groepsaanbieding zijn.

Lees verder ...

***Een thuis
voor
iedereen***



WOONPUNT ●

ROW



Inspiratiebijeenkomst Woonruimteverdeling

14 november 2024

Een huis voor iedereen?