



De adviesaanvraag van de gemeente.



Adviesraad Sociaal Domein Secretariaat

████████████████████
██████████
████████████████████X

Afdeling
**Economische &
Maatschappelijke Ontwikkeling**
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Serge Deceuninck
Telefoon
14 010
E-mail
info@lansingerland.nl

Fax
(010) 800 40 01

Verzenddatum 27 juli 2015
Ons kenmerk U15.11593
Uw brief van

Onderwerp **Adviesaanvraag**

Geachte heer Steenkamp,

Het beroep op sociale huurwoningen in Lansingerland neemt de komende periode toe. Dit is onder andere het gevolg van een groeiende taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Daarom vraag ik u met deze brief namens het college van B&W advies over dit onderwerp.

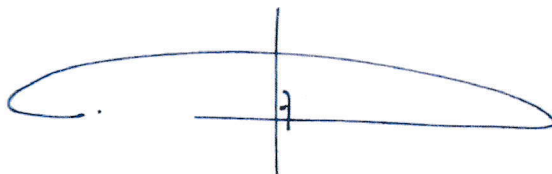
Gevraagd advies

Het college van B&W vraagt u om advies uit te brengen over de volgende drie zaken:

- Mogelijkheden voor het verkorten van de wachttijd voor een sociale huurwoning;
- Mogelijkheden voor het vergroten van het aanbod van sociale huurwoningen;
- De huisvesting van speciale doelgroepen, zoals mensen met een beperking of een (tijdelijke) zorgvraag.

Wij ontvangen uw advies graag uiterlijk 17 augustus 2015, conform artikel 3:8 van de Verordening Sociaal Domein 2015 gemeente Lansingerland. Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met Serge Deceuninck via serge.deceuninck@lansingerland.nl of 010-8004608.

Met een vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Lansingerland



b.a.

Sandra Hammer
hoofd afdeling Economische & Maatschappelijke Ontwikkeling



Het advies van de ASD.

Algemeen

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gingen vorig jaar 1,6 miljoen Nederlanders in een ander huis wonen. In de eerste maanden van dit jaar verhuisden ruim 650.000 mensen, 25.000 meer dan in dezelfde periode. Deze cijfers zijn een optelsom van zowel huur- als koopwoningen in Nederland. Meer beweging op de huizenmarkt zou uiteindelijk moeten leiden tot het vrijkomen van huurhuizen en goedkopere koopwoningen. Maar de wachttijd voor iedereen die bij een gemeente of woningcorporatie op een wachtlijst staat voor een sociale huurwoning, loopt steeds verder op.

Meer vluchtelingen

Ruim een kwart van de gemeenten voorziet dit jaar vooral problemen met de huisvesting van asielzoekers. Er komen meer vluchtelingen naar Nederland en omdat er oorlog in hun land is, mogen ze vaker (voorlopig) blijven. Vorig jaar kwamen er ruim 25.000 asielzoekers naar ons land, 10.000 meer dan het jaar daarvoor. Veel van hen mogen op humanitaire gronden (voorlopig) blijven en moeten vanuit een asielzoekerscentrum in gewone woningen geplaatst worden. De instroom in de opvang lag in de eerste zeven maanden van dit jaar ruim 4.000 hoger dan in dezelfde periode vorig jaar: 21.000 tegenover 17.000. De aanhoudende hoge instroom van vluchtelingen heeft tot gevolg, dat de doorstroom naar een eigen huis van mensen met een verblijfsvergunning stopt. Het aantal vluchtelingen dat recht heeft op een woning is volgens het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) toegenomen van 5.300 in 2010 tot ruim 12.000 op dit moment. Ongeveer de helft van de bewoners van asielzoekerscentra heeft een verblijfsvergunning en heeft dus in principe recht op een eigen huis. Doordat er op dit moment niet genoeg huizen beschikbaar zijn, blijven de statushouders in de opvang wonen, waardoor de asielzoekerscentra overvol raken.

Verplicht huisvesten

Elke gemeente is verplicht naar verhouding van haar inwoners een aantal vluchtelingen te huisvesten. Dat lukt de ene gemeente beter dan de andere. Dat heeft vooral te maken met het beschikbare aanbod van sociale huurwoningen. Aedes, de landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, laat desgevraagd weten dat er een toenemende spanning op de sociale huurmarkt is. Er is nauwelijks doorstroming, corporaties verkopen een deel van hun woningvoorraad en er worden minder (sociale) huurwoningen gebouwd. Daarnaast speelt dat statushouders niet de enige voorrangsgroep is op de woningmarkt. Er zijn ook mensen met een medische indicatie of met psychische problemen, ex-gedetineerden, gehandicapten en ouderen die vanuit instellingen verhuizen naar sociale huurhuizen. Hierdoor ontstaan grote spanningen in die markt. Gemeenten moeten steeds vaker en meer mensen met een

vluchtelingenstatus opvangen. Als hiervoor geen aparte sociale huurwoningen gecreëerd worden gaat dit ten koste van de overige inwoners die door hun inkomen alleen op een sociale huurwoning kunnen reageren. Dit is voor iedereen een onwenselijke situatie.

Verdubbeling

In de eerste helft van 2014 moesten gemeenten 6.500 vluchtelingen huisvesten. Dat lukte toen nog voor ruim 91 procent van de asielzoekers. Voor komend jaar krijgen sommige gemeenten te maken met bijna een verdubbeling van dat aantal. Het vinden van een woning was al niet eenvoudig: uit cijfers van het COA blijkt dat op 1 januari van dit jaar de gemeenten duizenden woningen tekort kwamen. Gevolg is dat er eind vorig jaar duizenden statushouders in AZC's op de wachtlijst voor een woning stonden. Daar komen dit jaar dus nog eens vele duizenden nieuwe vluchtelingen bij. Het COA stelde in april van dit jaar zeker tienduizend extra bedden nodig te hebben, maar is niet van plan dat aantal naar beneden bij te stellen. Die plekken blijven nodig voor de opvang van nareizende familieleden en vanwege de stokkende doorstroom van asielzoekerscentra naar huurwoningen.

Gemiddelde wachttijd

Gemeenten zeggen dat het steeds moeilijker wordt om statushouders te huisvesten, omdat er al lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen voor haar eigen inwoners zijn. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is ongeveer acht à tien jaar. Sommige gemeenten geven aan dat er geen woningen zijn, omdat de huidige bewoners honkvast zijn of omdat de meeste inwoners een koophuis hebben. Het kost steeds meer moeite om woningzoekenden in sociale huurwoningen gespreid over de stad of gemeente te plaatsen. Dat komt enerzijds door de stagnatie op de sociale woningmarkt door de economische crisis en anderzijds door de grote toename aan verzoeken. Het gaat er niet alleen om 'asielzoekers gezinnen' onder te brengen, maar vaak gaat het ook om (jonge) alleenstaande mannen die in ons land asiel hebben aangevraagd. Daar zijn geen (goedkope) woningen voor, terwijl tegelijkertijd ook autochtone jongeren om dat soort goedkopere huizen vragen.

Beleidsontwikkeling

Alvorens in te gaan op suggesties of voorzieningen wil de ASD benadrukken dat het wellicht zinvol is in gesprek te gaan met gemeenten binnen en buiten de stadsregio om mogelijk gezamenlijk een oplossing te creëren. De ASD wil benadrukken dat het in deze casus geen advies, maar denk- en mogelijke oplossingsrichtingen aandraagt. De ASD is immers geen expert op het gebied van ruimtelijke ordening of stadsontwikkeling.

De ASD vertrouwd erop dat de aangedragen denk- en oplossingsrichtingen zullen leiden tot discussie binnen het college van B&W en het politieke domein, in casu de gemeenteraad. Om dit te bereiken is het belangrijk dat er eerst een duidelijke visie ontstaat met betrekking tot het fenomeen sociale huurwoningen. Naar aanleiding hiervan kan een structureel gemeentelijk beleid opgesteld worden.

De ASD realiseert zich terdege dat alle hierna genoemde denk- en oplossingsrichtingen bepaalde emoties, voorkeuren, uitvoeringsmogelijkheden en wenselijkheid kunnen oproepen binnen de politiek, de maatschappelijke organisaties en de samenleving. Binnen de ASD is uitgebreid gediscussieerd over de denk- en oplossingsrichtingen. De ASD wil benadrukken dat deze in willekeurige volgorde zijn opgesteld en dat zij geen voorkeuren heeft.

Sociale huisvesting is, mede door het vigerende Kabinetsbeleid, een ingewikkeld vraagstuk en de opgave waar de gemeente voor staat, met name haar huisvestings-taakstelling is niet eenvoudig. De ASD heeft, conform haar taakstelling, getracht hierin een opbouwende bijdrage te leveren.

Mogelijke maatregelen om de wachttijden voor sociale huurwoningen positief te beïnvloeden

Om het verkorten van de wachttijd voor een sociale huurwoning mogelijk te maken zouden er meer sociale huurwoningen gebouwd moeten worden of de mogelijkheden van de diverse doelgroepen die gebruik willen maken van deze huisvesting verkleinen. Ook de criteria kunnen worden aangepast zodat de wachtlijst afneemt. Dit is echter niet wenselijk omdat het probleem dan wordt verplaatst. Een alternatief is dat mensen die wonen in een sociale huurwoning, de huur zodanig aan te passen aan het (gezamenlijk) inkomensniveau van de bewoners dat het voor hen niet aantrekkelijk is om in zo'n huurwoning te blijven wonen. De vraag is alleen of dit juridisch mogelijk is. De Belastingdienst mag in ieder geval wel informatie verstrekken aan verhuurders van sociale huurwoningen met betrekking tot het individuele of gezamenlijk inkomen van de bewoner(s).

Het is wellicht interessant voor de gemeente om dit uit te zoeken omdat er volgens Aedes relatief veel 'scheefwoners' zijn. Een nieuwe toetsing op het inkomen van huidige bewoners van huurwoningen zou dus een optie kunnen zijn met daaraan een huurverhoging die past bij het inkomen en niet een percentage van de huur als gevolg van de jaarlijkse wettelijke huurverhoging.

Verder valt te denken aan:

1. Verloten van vrijgekomen huurwoningen. Hierdoor maken ook mensen, die korter op de wachtlijst staan kans op een woning. Gedeeltelijke verloting van de beschikbaar gekomen woningen wordt in Rotterdam al toegepast. Kanttekeningen hierbij zijn de mogelijke onvrede bij mensen, die al langer op de wachtlijst staan en een aanzuigende werking van woningzoekenden, omdat bij (gedeeltelijke) verloting in ieder geval een kans aanwezig is om een woning toegewezen te krijgen;
2. De woningcorporatie kan proberen, in samenspraak met de gemeente, om per bepaalde datum (bijvoorbeeld 1 januari 2016) de zogenaamde woning bezettingsnormen van eengezinswoningen aan te passen, zodat de wachttijd voor gezinnen wordt verkort. Na een jaar kan worden geëvalueerd hoe deze maatregel uitpakt voor zowel de wachttijden van de gezinnen als voor de wachttijden van de andere doelgroepen. Ook kan worden gedacht bij verhuur een inkomensafhankelijke huur in te stellen en dit op te nemen in het huurcontract. Bij toewijzing van een sociale huurwoning zijn er wel criteria van toepassing met betrekking tot het inkomen. Wanneer een woning eenmaal is toegewezen niet. Hierdoor kan mogelijk tevens het zogenoemde 'scheef wonen' beperkt worden;
3. Een wachtlijstindicator hanteren, zodat woningzoekenden direct kunnen zien hoe lang de verwachte wachttijd voor een bepaald type woning is. Hierdoor krijgen woningzoekenden een beter inzicht in de wachtlijst en zullen zij zich selectiever gaan inschrijven, waarmee mogelijke vervuiling van de wachtlijst wordt tegengegaan;
4. De toewijzingscriteria voor een (1) jaar versoepelen. In dat jaar vindt de toewijzing plaats op volgorde van inschrijving of door loting, waarbij een bepaald percentage van de woningen aan niet-Lansingerlanders wordt aangeboden. Ook hier kan er sprake zijn van een aanzuigende werking van woningzoekenden;
5. De gemeente kan voorlichting geven over de mogelijkheden die de Leegstandswet biedt. Met een vergunning kunnen woningeigenaren, onder bepaalde voorwaarden hun leegstaande woning, in afwachting van verkoop, tijdelijk verhuren terwijl maar een klein deel van de gebruikelijke huurbescherming geldt. Dit beperkt ook de problematiek van dubbele woonlasten;
6. Verkorten van periode van tijdelijke leegstand tussen oude en nieuwe huurder, door de beslistermijn en ook de termijn voor tussentijdse renovatie of aanpassing

van de woning waar mogelijk te verkorten. Dit mag echter niet leiden tot het onder druk zetten van woningzoekenden.

Mogelijke maatregelen voor het vergroten van het aanbod van sociale huurwoningen

Dit zal in overleg met projectmakelaars en 3B Wonen gedaan moeten worden. Blijkbaar is het niet interessant genoeg voor projectmakelaars om sociale huurwoningen te bouwen. Een mogelijkheid is eventuele leegstaande kantoorruimtes, scholen en dergelijke om te bouwen tot sociale huurwoningen. De gemeente heeft waarschijnlijk onvoldoende financiële middelen om zelf projecten op te zetten om sociale huurwoningen te bouwen. Hoe staan de provincie of het rijk hierin?

Verder moeten de wijken in Lansingerland een afspiegeling zijn van een diversiteit aan doelgroepen. Segregatie van een bepaalde doelgroep werkt de integratie in het algemeen tegen. Er moet een onderscheid gemaakt worden in het aanbod van sociale huurwoningen voor de diverse doelgroepen (bijvoorbeeld naast standaard woningzoekenden, mensen met een verstandelijke beperking, beschermd wonen, begeleid zelfstandig wonen et cetera). De gemeente moet niet alleen gefocust zijn op het totaal aantal sociale huurwoningen, maar rekening houden met diversiteit.

Verder valt te denken aan:

1. Naast meer sociale huurwoningen (laten) bouwen, de ontwikkeling van meer betaalbare sociale koopwoningen stimuleren;
2. Ouderen stimuleren om van een eengezinswoning naar een seniorenappartement te verhuizen, zodat deze woningen beschikbaar komen voor gezinnen. Dit vergroot de doorstroming met als gevolg het vrijkomen van onder meer sociale huurwoningen;
3. Het (extra) bouwen van nieuwe sociale huurwoningen en betaalbare senioren huurwoningen. Hierbij kan ook worden gedacht aan meer starters woningen te bouwen dan beoogd. Een verhouding van 30% sociaal en 70% marktsector-woningen wordt in Nederland als een goede verhouding gezien;
4. Het aanbod van huurwoningen te vergroten door het aankopen van bestaande koopwoningen. Echter, de kosten voor de aankoop en de benodigde onderhoudsinvesteringen na de aankoop staan waarschijnlijk niet in verhouding

tot de huurinkomsten. Ook kan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad in gevaar komen;

5. Voorkom grootschalige projecten. De vraag nu garandeert niet een vraag in de toekomst. Mogelijk leegstand is dan weer het gevolg. Beter is om bij nieuwe projecten kleine woonunits te creëren. Hierbij dient integratie, participatie en zelfstandigheid te worden bevorderd;
6. In overleg met projectontwikkelaars het omzetten van betaalbare koopappartementen naar betaalbare en middel- en dure huurappartementen;
7. Het naar voren halen van de bouw van sociale huurwoningen door het 'ontmengen' van woningbouwprogramma's met zowel koop als huur. Bijvoorbeeld door meer sociale huurwoningen te realiseren op braak liggende bouwlocaties, ter compensatie van in het verleden te weinig gerealiseerde sociale huurwoningen;
8. Bouwen van semi permanente noodvoorzieningen, waarbij vermeden moet worden dat er wijken in wijken gecreëerd gaan worden. Dit werkt stigmatiserend en niet integrerend;
9. Herbestemming van gebouwen. Leegstaande kantoren/ruimten een (tijdelijke) woonbestemming geven. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de Hergerborch in Berkel en Rodenrijs;
10. Doorstroom bevorderen van sociale huurwoning naar vrije sector, door een eenmalige bijdrage bij de verhuis- en inrichtingskosten;
11. Het combineren van woonbehoefte. Effectievere inzet van bestaande voorraad sociale huurwoningen, door het - op vrijwillige basis - delen van woningen. Een woningzoekende mag echter niet verplicht worden om met meerderen te gaan wonen;
12. Dialoog voeren met en appél doen op inwoners om (tijdelijk) mensen in huis te nemen. Niet voor iedere woonbehoefte is een afzonderlijke huurwoning nodig. Wellicht zijn met de juiste financiële, maatschappelijke en sociale ondersteuning inwoners hiertoe bereid. Hierbij is wel van belang de hoofdbewoner te wijzen op de mogelijke financiële consequenties van inwoning, indien hij of zij naast het inkomen huur- en/of zorgtoeslag ontvangt, de zogenoemde 'kostendelersnorm'. Tevens moet ook rekening worden gehouden met de achtergrond en mogelijke problematiek van de woningzoekende.

Maatregelen voor de huisvesting van speciale doelgroepen, zoals mensen met een beperking of (tijdelijke) zorgvraag

De gemeente zal jaarlijks een aantal sociale huurwoningen moeten vrijhouden voor de doorstroming van mensen met een verstandelijke beperking of GGZ problematiek, die vanuit een beschermde woonvorm doorstromen naar begeleid zelfstandig wonen. Beschermd wonen is immers een tijdelijke voorziening om mensen daarna zelfstandig (begeleid) te laten wonen. Voor iedere woning die aan een persoon met een vluchtelingenstatus, met een verstandelijke beperking, of GGZ problematiek (speciale doelgroepen) wordt toegewezen, zou een andere sociale huurwoning in de plaats moeten komen. Het wordt anders niet of nauwelijks mogelijk aan jonge mensen of starters een sociale woning te verstrekken. Als gevolg van de extramuralisering en het streven om mensen met een beperking zo 'normaal' mogelijk in de maatschappij te laten participeren, de zogenoemde ambulantisering, zijn er (meer) woningen nodig voor mensen met een psychiatrisch probleem of een lichte verstandelijke beperking. Vaak zal de vraag zich richten op kleine en goedkope wooneenheden. Inzet van incurant vastgoed is een optie, maar ook regionale samenwerking bij toewijzing van woningen voor deze doelgroepen.

Verder valt te denken aan:

1. Omzetten van plaatsen voor beschermd wonen naar zelfstandige woningen met zorg. Omdat er een tekort is aan zelfstandig wonen met begeleiding zou het beter zijn om meer woningen voor deze doelgroep beschikbaar te stellen of te bouwen. Zo blijven plaatsen voor beschermd wonen beschikbaar voor cliënten die dat absoluut nodig hebben, (24 uren zorg);
2. Een mogelijkheid is om in overleg met woningcorporaties en zorgaanbieders lege gebouwen om te bouwen tot een zogenoemd zorghotel, bedoeld voor mensen met een tijdelijke zorgvraag;
3. Wellicht een groter beroep doen op het sociale netwerk van zorgvragers. Het kabinet verwacht dat gemeenten in staat zijn de zorg en ondersteuning goedkoper te organiseren. Er wordt ingezet op hulp vanuit het eigen netwerk en zorgvragers gaan meer gebruik maken van algemene maatschappelijke voorzieningen. Voor woningcorporaties is het van belang dat de begeleiding van deze doelgroepen goed wordt geregeld;
4. Bewoners op vrijwillige basis gezamenlijk een woning te laten bewonen waardoor de woonlasten lager worden;

5. Participatie in de wijk. Vanuit het oogpunt van preventie is het van belang dat mensen met een psychiatrische achtergrond of een verstandelijke beperking worden opgenomen in de sociale structuur van hun straat en buurt. Er zijn verschillende aanpakken ontwikkeld om de acceptatie van zelfstandig wonende mensen met een psychiatrische aandoening te ondersteunen. Dit vraagt om goede informatievoorziening aan burens als een woning wordt toegewezen. Het recht op privacy moet echter wel worden gewaarborgd. Woningcorporaties kunnen het initiatief nemen om samen met partners een dergelijke aanpak in (delen van) hun werkgebied te implementeren.

De gemeente heeft aangegeven dat er geen aparte reactie op het advies komt, maar dat de adviezen worden meegenomen bij de verdere besluitvorming.