

HUUR SMART!

in

Holland Rijnland

NOTITIE WOONRUIMTEVERDELING

Huurdersorganisaties Holland Rijnland

23-02-2011

Woonbond Kennis- en Adviescentrum
Hans Weevers

Inhoudsopgave

1. Vooraf
2. Lessen uit de huidige systemen
3. Algemene inhoudelijke uitgangspunten
 - A. Lokaal Maatwerk
 - B. Passendheidsnormen
 - C. Woonduur / Inschrijfduur
 - D. Doorstroming
 - E. Woningruil
4. Meer specifieke onderwerpen
5. Tenslotte

Notitie Huurdersorganisaties Woonruimteverdeling in HR

1 - Vooraf

Deze notitie is geschreven door alle huurdersorganisaties in Holland Rijnland (m.u.v. Leiden). In deze regio dient, vanwege het samengaan van Holland Rijnland met de Rijnstreek, een nieuw woonruimteverdeelsysteem te worden ingesteld. Daartoe is een stuurgroep samengesteld, bestaande uit gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties uit de regio. Deze notitie wordt in de eerstvolgende stuurgroep geagendeerd.

De huurdersorganisaties zijn volgaarne bereid een constructieve bijdrage te leveren aan de besluitvorming over een nieuw stelsel van het verdelen van de woonruimte. Daarbij is een belangrijke voorwaarde voor ons dat het nieuwe systeem breed wordt gedragen, niet in de laatste plaats door de huurders en de woningzoekenden. In deze notitie geven wij aan welke inhoudelijke elementen daarbij voor ons van belang zijn.

In deze notitie belichten wij wat de lessen zijn die wij hebben getrokken uit het huidige functioneren van de twee woonruimteverdeelsystemen in de beide (voormalige) regio's, en geven wij aan welke inhoudelijke uitgangspunten voor ons voorop staan. Daarnaast laten wij ons licht schijnen over enkele specifieke punten.

Op deze plek willen wij beklemtonen dat wij een voorstander zijn van een woonruimteverdeelsysteem dat voldoet aan de criteria die zijn verwoord onder de noemer '**SMART**': het nieuwe systeem moet naar onze mening sociaal, maatschappelijk, acceptabel, rechtvaardig en transparant zijn. Voldoet het nieuwe systeem daaraan, dan zijn wij er van overtuigd dat het draagvlak voor het nieuwe stelsel groot zal zijn.

2 - Lessen uit de huidige systemen van het verdelen van woonruimte

Op dit moment zijn er in de (oude) regio Holland Rijnland en de Rijnstreek twee verschillende woonruimteverdeelsystemen van kracht. Op het vlak van de (bijzondere) urgentiecriteria is er (naar inhoud en naar systematiek) niet veel verschil. Beide regio's hanteren inschrijfduur als criterium om aan de beurt te komen voor een woning.

Opmerkelijk is wel dat in Holland Rijnland, naast de inschrijfduur, ook de woonwaarde (gebaseerd op de WOZ-waarde) van de huidige woonruimte van de woningzoekende, een grote rol speelt bij de urgentie: als de woning minder waard is, komt men minder snel in aanmerking voor andere woonruimte dan wanneer de huidige woning 'duurder' is. Deze maatregel, die is ingesteld om de doorstroming te bevorderen, wordt door velen als onrechtvaardig beschouwd. En ook de effectiviteit van de maatregel laat zeer te wensen over.

Een ander groot verschil is dat de regio Rijnstreek lokaal maatwerk kent: 30% van de vrijkomende woonruimte in een gemeente wordt toegekend aan inwoners van de gemeente zelf. En ook de regels daarvoor zijn bepaald in de betreffende gemeente (vastgelegd in de prestatieafspraken).

Opvallend is verder dat de acceptatiegraad van het huidige woonruimteverdeelsysteem in de Rijnstreek groot is: er lijkt in geringe mate discussie over plaats te vinden. In de voormalige regio Holland Rijnland is dat heel anders: niet alleen voor woningzoekenden maar ook voor de huurdersorganisaties is het woonruimteverdeelsysteem omstreden, en daardoor (al vanaf de totstandkoming) een belangrijk gespreksonderwerp.

Daarmee is niet gezegd dat de oorzaak daarvan is gelegen in het woonruimteverdeelsysteem dat in beide regio's wordt gehanteerd. Een reden zou ook kunnen zijn dat de druk op de woningmarkt in de 'oude' regio Holland Rijnland aanmerkelijk hoger lijkt te zijn dan in de voormalige regio Rijnstreek. Kijkend naar de zogenaamde COROP-gebieden (in het kader van het voornemen van het rijk aan populaire gebieden extra WWS-punten toe te kennen) is de regio Leiden/Duin-en Bollenstreek nog meer in trek dan Oost-Zuid-Holland.

Voor ons zijn twee lessen uit de huidige systemen van het verdelen van woonruimte zeer belangrijk. In de eerste plaats hebben wij gemerkt dat het meenemen van de woonwaarde van de huidige woning in het bepalen of iemand aan de beurt is om door te schuiven niet verstandig is. Want hoewel wij beseffen dat dit ingegeven is door de behoefte doorstroming te bevorderen, wordt dit door onze achterban als zeer onrechtvaardig beschouwd: heb je een 'rotting' woninkje, dan kom je nooit meer weg. Ons dringende advies: schaf dit instrument af.

De andere belangrijke les is de meerwaarde van het lokaal maatwerk. Natuurlijk moeten er regels komen die voor de gehele regio gelden, en die voor iedereen in gelijke mate geldig zijn. Edoch, lokaal maatwerk is als aanvulling niet alleen van groot belang om in bepaalde gevallen woningzoekenden aan een huis dichtbij te helpen, maar ook voor het draagvlak voor een nieuw systeem is lokaal maatwerk in onze ogen een conditio sine qua non.

3 – Algemene inhoudelijke uitgangspunten

In deze paragraaf zetten wij uiteen wat voor ons de belangrijkste punten zijn. Ook voor ons geldt dat nog niet alle punten volledig 'afgerond' zijn, en staan derhalve open voor discussie met onze gesprekspartners in de stuurgroep.

A – Lokaal maatwerk (30%)

Zoals gezegd, is dit één van de twee belangrijke lessen uit het verleden: lokaal maatwerk. Het wordt nu toegepast in de Rijnstreek, en daar voldoet het in hoge mate.

Uiteraard moet bekeken worden hoe dit wordt ingevuld. Wij zijn een voorstander van het maken van regels door de gemeente zelf. Deze regels moeten wel van tevoren voor een ieder duidelijk zijn. Enerzijds zodat alle woningzoekenden in de gemeente goed weten welke regels gehanteerd worden in het kader van het lokale maatwerk, maar ook om te voorkomen dat lokaal maatwerk een negatief imago krijgt. Het mag niet zo zijn dat men – hetzij binnen hetzij buiten de desbetreffende gemeente – het beeld krijgt dat er wat wordt ‘aangerommeld’. Want daarmee zou het draagvlak – en dat is juist een groot winstpunt van het lokale maatwerk – weer snel verdwijnen. Transparantie is in deze een groot goed.

Uiteraard dient ook bekeken te worden wat de wettelijke onderlegger is in deze. En wellicht heeft ook de provincie een rol in de legitimatie hiervan.

B – Passendheidsnormen

Naar onze mening moeten er zo weinig als mogelijk passendheidscriteria worden opgenomen in het nieuwe stelsel. Hoe minder regels, hoe beter.

Uiteraard dient rekening te worden gehouden met hogere regelgeving op bij voorbeeld het terrein van de inkomenseisen. Dat wij hopen op versoepeling van de Europese regels, is in dit verband een opmerking terzijde.

Toch willen wij op twee punten nadere eisen stellen. Wij zijn geen voorstander van regels die inhouden dat huishoudens niet meer dan een bepaald aantal kamers mogen hebben, indien zij niet meer dan een evenzeer bepaald aantal leden tellen. Wel zijn wij van mening dat het niet te verdedigen valt indien alleenstaanden zonder enige limiet eengezinswoningen kunnen betrekken.

Het andere punt betreft het vermogen van de woningzoekende. Een bekend verschijnsel is dat sommige huizenbezitters hun eigen woning verkopen en zich vervolgens inschrijven voor een huurwoning. En de opbrengst van hun koopwoning kan dan worden aangewend voor een aangenaam leven, want hun huur is laag. Dat kan niet de bedoeling zijn. Daarom zijn wij van mening dat het verstandig is te praten over de eventuele invoering van een vermogenstoets (en de wijze waarop). Het is altijd arbitrair welke regels daarvoor moeten gelden..

C - Woonduur of inschrijfduur

Wij zijn een groot voorstander om bij de toewijzing van woningen aan doorstromers, de woonduur als volgordecriterium te gebruiken. De woonduur is in onze ogen het meest 'objectieve' criterium, en niet afhankelijk van strategisch of 'handig' opereren van de woningzoekenden. Ook elders wordt dit criterium met veel succes gehanteerd.

Dat kan uiteraard niet gelden voor starters. Derhalve zal het criterium inschrijfduur voor starters van kracht moeten blijven.

Onze ervaring leert dat deze combinatie niet alleen bij de direct betrokkenen, maar ook bij onze achterban in de brede zin van het woord, op het meeste draagvlak kan rekenen.

D – Doorstroming

Doorstroming heeft een grote aantrekkingskracht op de systeembouwers: het aantrekkelijke perspectief dat de ene verhuisbeweging een tweede genereert, heeft terecht grote aantrekkingskracht. Want aldus wordt de schaarse woonruimte, zo lijkt het, optimaal benut.

Wij hebben reeds betoogd dat wij geen voorstander zijn van de rol die de woonwaarde speelt in het huidige systeem van Holland Rijnland. Hoewel het altijd zoeken is naar de juiste balans tussen een rechtvaardig en een efficiënt systeem, slaat de balans hiermee door naar de verkeerde kant.

Wij verwachten dat doorstroming plaats kan vinden op basis van de in deze paragraaf genoemde elementen. En ook op basis van het lokale maatwerk. Zo verwachten wij, juist bij lokale toewijzing, duidelijke doorstromingseffecten.

E – Woningruil

Eén van de mogelijkheden om (tegelijkertijd) meer dan één huishouden te helpen, is woningruil. Wij vinden dat het nieuwe woonruimteverdeelsysteem een woningruilmodule zou moeten bevatten, om mensen die woningruil willen plegen, te faciliteren.

Een belangrijk criterium daarbij moet zijn dat er geen huurachterstand is. En uiteraard is het daarbij toegestaan om een klein bedrag aan administratiekosten bij de huurders in rekening te brengen.

Het lijkt wellicht een zaak waarbij niet heel veel huurders betrokken zijn. Maar los van de veronderstelling dat dit misschien om grotere aantallen kan gaan dan nu gedacht, levert een faciliteit als deze, een bijdrage aan het draagvlak, omdat we hiermee laten zien oog te hebben voor de noodzakelijke klantvriendelijkheid.

4 – Meer specifieke onderwerpen

In deze paragraaf besteden wij aandacht aan enkele 'kleinere' onderwerpen, die in het kader van een nieuw woonruimteverdeelsysteem, ook aan de orde moeten komen.

- De woonkrant

Te vaak horen wij vanuit onze achterban dat men de Woonkrant mist. De veronderstelling dat steeds meer mensen digitaal bereikbaar zijn, gaat lang niet altijd op. En veel mensen vinden een papieren krant erg prettig. Wij pleiten dus voor handhaven van de papieren woonkrant in de Rijnstreek en de terugkeer van de Woonkrant in de beide andere subregio's.

- De urgentiecriteria

Altijd een ingewikkeld onderwerp: wie is echt urgent? Hoewel terughoudendheid met betrekking tot het geven van welke urgentie dan ook geboden is, zullen wij toch moeten praten over een nadere invulling hiervan. Daarbij hoort ook het goed definiëren van de 'bijzondere gevallen'. Hierbij moet ook aan de orde komen hoe de urgentiecommissie wordt samengesteld. Uiteraard gaan we voor één regionale urgentiecommissie.

- Regionaal incassosysteem

Om zo veel als mogelijk huisuitzettingen te voorkomen als gevolg van huurschuld, pleiten wij voor een slagvaardig en regionaal huurincasso-systeem. Hopelijk worden aldus grote problemen voorkomen en houden we de deurwaarder zo veel mogelijk buiten de deur. De wachttijd is nu al zo hoog bij de schuldhulpverlening, dat als men aan de beurt is, het bijna te laat is.

- Toewijzen nieuwbouwwoningen

In het licht van het lokale maatwerk zijn wij een groot voorstander van het toewijzen van de nieuwbouwwoningen aan de woningzoekenden uit de eigen gemeente. Dit heeft ongetwijfeld een positief effect op de (lokale) doorstroming, en zeker ook op de legitimatie van het nieuwe stelsel.

- Loting?

Wij zijn bereid om dit middel met u nader te bespreken, maar wij zijn er geen voorstander van dit breed in te zetten. Wij denken bijvoorbeeld aan de situatie, waarbij starters dezelfde inschrijfduur hebben.

- De relatie met de particuliere sector

Het komt wel voor dat, bij het bepalen van een nieuw woonruimteverdeelsysteem, de relatie met de particuliere (huur)sector aan bod komt. Vooralsnog zijn wij de mening toegedaan dat wij vooral naar de corporatiesector moeten kijken, met name ook omdat onze invloed op de particuliere sector zeer gering is.

- Klachtencommissie

Een klachtencommissie (met betrekking tot de uitvoering woonruimteverdeling door de corporaties) zou regionaal ingericht moeten worden. Deze klachtencommissie moet (net als de huurcommissie) actief zijn in alle gemeenten. De drie regio's dienen in deze commissie vertegenwoordigd te zijn.

- Commissie beroep- en bezwaarschriften

Ook hiervoor geldt, naar onze mening, dat er één regionale commissie moet zijn.

5 - Tenslotte

Nog enkele opmerkingen tot slot.

In het bovenstaande hebben wij onze mening gegeven over een aantal onderwerpen met betrekking tot een nieuw woonruimteverdeelsysteem in de nieuwe regio Holland Rijnland. Hoewel wij over sommige punten een uitgesproken mening hebben, kijken wij uit naar een open en constructief debat in de stuurgroep.

In het bovenstaande hebben wij bewust niet alleen aandacht besteed aan zaken die de efficiëntie verhogen van een nieuw systeem, maar ook aan de effecten voor het draagvlak bij onze achterban. Want dat is uiteraard van groot belang: een goed systeem, dat gedragen wordt door velen.

Het is ook om die reden dat wij, naast de gesprekken in de stuurgroep, ruimte vragen om, over het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, ook in gesprek te gaan met degenen om wie het allemaal gaat, de huurders in onze regio.

Overzicht huurdersorganisaties:

Huurdersorganisaties Duin- & Bollenstreek + omstreken Leiden

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| 1 | HuurdersBelangenVereniging Bollenstreek | Hillegom, Lisse en Voorhout |
| 2 | Stichting Huurdersbelangen De Duinstreek | Katwijk |
| 3 | HuurdersBelangenOrganisatie Leiderdorp | Leiderdorp |
| 4 | Stichting Huurdersbelangen Noordwijk | Noordwijk |
| 5 | HuurdersBelangen Noordwijkerhout - De Zilk | Noordwijkerhout |
| 6 | HuurdersOrganisatie Buitenlust | Oegstgeest |
| 7 | HuurdersBelangenVereniging Alkemade | Alkemade |
| 8 | Huurderij Zoeterwoude | Zoeterwoude |
| 9 | Stichting Bewonersplatform Sassenheim | Sassenheim |

Huurdersorganisaties Rijnstreek

| | | |
|----|--------------------------------------|------------------|
| 10 | Stichting Bewonersbelangen Aarwoude | Ter Aar e.o. |
| 11 | Huurdersraad Albaniana | Alphen ad Rijn |
| 12 | HuurdersBelangenVereniging Nieuwkoop | Nieuwkoop_e.o. |
| 13 | Habeko Wonen | Hazerswoude e.o. |