



Concept: Bouwstenen voor beter passend toewijzen

Input voor gemeentelijke huisvestingsverordeningen in regio Noord Veluwe vanaf maart 2024

Versie	14 april 2022
Voorgenomen besluit RvB	
Advies huurdersorganisaties	
Vastgesteld door RvB	
Ingangsdatum van dit beleid	
Proceseigenaar	Manager SBC
Evaluatiedatum	Medio 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding	3
2. Bouwstenen voor beter passend toewijzen	4
3. Gevolgen voor de nieuwe huisvestingsverordening	9
4. Samenhang met huurbeleid	9
Bijlage 1 Cijfermatige onderbouwing keuzes (met name nul-metingen).....	10
Bijlage 2 Overzicht met alternatieven	11
Bijlage 3 Lijst met complexen voorrang voor senioren of zorg geïndiceerden	12
Bijlage 4 Lijst met complexen voorrang voor jongeren.....	13
Bijlage 5 Standpunten stakeholders	14
Bijlage 6 Implementatieplan.....	15

1. Inleiding

Er is een enorme schaarste op de woningmarkt. Nederland verkeert in een wooncrisis. Ook in de regio Noord-Veluwe zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning lang en de slaagkansen voor woningzoekenden laag. Door middel van een aantal nieuwe bouwstenen voor beter passend toewijzen wil UWOON de schaarste goed verdelen én ervoor zorgen dat onze huurders passend wonen. We zien nu dat huishoudens te duur, te goedkoop, te ruim of te krap wonen. Hierop willen we meer sturen. Zaken die financiële impact hebben, worden opgenomen in het huurbeleid. In dit document gaat het vooral over de evenwichtige verdeling van de schaarse woonruimte.

In 2022 heeft UWOON een nieuwe volkshuisvestelijke koers vastgesteld. De in dit document opgenomen bouwstenen voor beter passend toewijzen zijn ondersteunend aan de gestelde doelen in deze koers:

- We verdelen de woningen die vrijkomen zo eerlijk mogelijk over onze doelgroepen.
- Balans zoeken: huur houdt rekening met het inkomen van de huurder én met de kwaliteit van de woning.
- We sturen op passend wonen: een woning die qua grootte en type past bij het huishouden en een huurprijs die past bij het inkomen
- We kijken steeds meer naar totale woonlasten, dus inclusief energielasten
- We streven naar gemengde buurten met goede woningen, met een mix van prijs en kwaliteit
- We voeren interne dialoog over het vergroten van het aanbod voor middeldure huur

Daarnaast is in de raamovereenkomsten met gemeentes vastgelegd dat we streven naar gelijke slaagkansen voor de diverse inkomensgroepen.

2. Bouwstenen voor beter passend toewijzen

2.1 Toewijzen op basis van huisvestingsverordening

De meeste afspraken over toewijzing van sociale huurwoningen in de regio Noord Veluwe zijn in overleg met de andere drie woningcorporaties en de zes gemeentes van onze regio gemaakt. Elke toewijzing van een sociale huurwoning moet in elk geval in overeenstemming zijn met wat in de huisvestingsverordening is afgesproken. In de huisvestingswet is opgenomen dat indien er een huisvestingsverordening is, die ook gevolgd moet worden. Een voorbeeld van de vigerende huisvestingsverordening (van Ermelo) is via deze link te vinden: [Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Ermelo houdende regels omtrent huisvesting \(Huisvestingsverordening gemeente Ermelo 2020\) \(overheid.nl\)](#). Elke gemeente in onze regio heeft nagenoeg dezelfde verordening. In de toelichting op de verordening staat een korte inleiding over de werking van de huisvestingswet.

Essentieel is dat UWoon niet zomaar zelfstandig de manier van toewijzen kan veranderen. Om te beginnen zijn we afhankelijk van wat in de huisvestingsverordening staat. Daarnaast werken we zeer nauw samen met de andere drie corporaties in onze regio. Wel is er ruimte om te experimenteren. Daarvoor is in de huisvestingsverordeningen een artikel opgenomen. Dat geeft ons de mogelijkheid om onze visie uit te proberen, na overleg met de betreffende gemeenten en corporaties. Bij succes kunnen we dan de aanpassingen doorvoeren in de nieuwe huisvestingsverordeningen die uiterlijk maart 2024 moeten worden vastgesteld.

2.2 Overzicht in tabelvorm

In onze nieuwe volkshuisvestelijke koers is opgenomen dat we onze huurders passende woonruimte willen bieden. Passend in de zin van groot genoeg (en zolang er schaarste is ook niet onnodig groot) en passend in financiële zin. Ook passend qua leefbaarheid is daarbij van belang. De financiële aspecten staan in het huurbeleid. Voor het leefbaarheidsaspect wordt in een later stadium een separaat voorstel gemaakt. Onderstaand de regelingen die moeten helpen om onze huurders passende woonruimte te vinden qua grootte. Dat is uiteindelijk het doel dat we nastreven.

Bouwstenen voor beter passend toewijzen	Helpt bij		Bestaand/Nieuw	Huisvestingsverordening aanpassen?
	Toewijzing	Doorstroming		
Voorrang voor grote gezinnen bij grote woningen	X	X	N	N (wel afstemmen)
Voorrang voor senioren 'van groot naar beter'	X	X	N	J
Voorrang voor senioren bij specifieke complexen	X	X	B	N
Voorrang voor jongeren bij specifieke complexen	X		B	J
Voorrang voor urgent woningzoekenden	X		B	N
Bemiddeling bij statushouders	X		B	N
Bemiddeling bij uitstroom Centrale Uitgang	X	X	B	N
Basisregeling (inschrijftijd en loting)	X		B	N

2.3 Uitwerking van de bouwstenen

Voorrang voor grote gezinnen (nieuw).

In de nieuwe volkshuisvestelijke koers is opgenomen dat we sturen op passend wonen qua grootte en type dat past bij het huishouden. In de huisvestingsverordening is een artikel opgenomen die dat mogelijk maakt. Dat is zichtbaar in artikel 6, lid 4 van de verordening. Volg daarvoor de eerder genoemde link in paragraaf 2.2. Wel is het van belang om met de gemeenten en andere corporaties in overleg te gaan om duidelijk te maken wat ons doel is en op welke manier dat past binnen de verordening.

De afspraak die we maken, is dat een groot gezin voorrang krijgt bij de toewijzing van een grote woning. De definitie van een grote woning is minimaal drie slaapkamers en minimaal 65 m² bruto vloeroppervlak. Daarmee volgen we de definitie die de provincie hanteert bij de voorrangsregeling voor senioren (zie volgende paragraaf voor verdere toelichting daarop). We voeren deze bouwsteen pas in zodra het geautomatiseerd in ons woonruimtebemiddeling systeem verwerkt kan worden. Dit om zeer bewerkelijke handmatige selectie te voorkomen.

De regeling is: hoe groter het gezin, hoe hoger op de lijst. En de voorrang geldt alleen indien de gezinsgrootte minimaal gelijk is aan het aantal slaapkamers. Dus alleen als een gezin minimaal uit drie personen bestaat, gaat een woning met 3 slaapkamers bij voorrang naar dat gezin. Maar een gezin van 5 personen gaat weer voor op een gezin met 4 personen. Bij gelijke grootte, wordt toegewezen op volgorde van inschrijfduur. Loting is bij dergelijke toewijzingen niet mogelijk.

Beoogd resultaat is dat steeds vaker grote woningen ook daadwerkelijk benut worden voor grote gezinnen en dat bovendien grote gezinnen minder vaak noodgedwongen te krap blijven wonen of gehuisvest worden.

Voorrang voor senioren ‘van groot naar beter’ (nieuw).

Om onze woningzoekenden de kans te geven beter passend te wonen, Deze bouwsteen past toevallig prima bij het experiment van de provincie Overijssel om doorstroming te stimuleren. Met de provincie Gelderland zijn afspraken gemaakt om senioren (in deze afspraak zijn dat 55+ers) te stimuleren om van een grote eengezinswoning te verhuizen naar een kleinere woning die (op termijn) geschikt is voor senioren. Omdat dit goed past bij ons doel van beter passend wonen, doet UWoon mee aan deze regeling. De afspraak is dat de provincie elke woningzoekende die aan de criteria voldoet, helpt met een verhuiscoach. Bovendien ontvangen deze mensen een verhuisvergoeding van € 2.000,- als ze daadwerkelijk verhuizen naar een passende woning.

De definitie die we voor het begrip ‘grote woning’ hanteren, is daarbij dezelfde als bij bovenstaande regeling ‘*Voorrang voor grote gezinnen.*’ De definitie van een geschikte seniorenwoning is dat het een woning moet zijn waarvan alle basisvoorzieningen zonder trappen bereikbaar zijn (dus woonkamer, badkamer, keuken en slaapkamer) en bovendien mag deze woning maximaal 2 slaapkamers hebben. Ook met deze definitie volgen we de provinciale voorrangsregeling voor senioren. Concreet zijn dat dus alle ‘vroegere bejaardenwoningen’, alle benedenwoningen en alle appartementen met lift.

Om dit mogelijk te maken, moeten de huisvestingsverordeningen wel worden aangepast. Of in elk geval moet er een aanvraag gedaan worden voor het uitvoeren van een experiment. In overleg met de zes gemeenten is afgesproken om maximaal 75% van de doelwoningen voor de voorrangsregeling beschikbaar te stellen. Dit om te voorkomen dat andere doelgroepen geen enkele kans meer maken op deze soort woningen. Belangrijk is om steeds de slaagkans per doelgroep te blijven monitoren.

Beoogd resultaat is dat steeds vaker senioren de woning vinden die past bij hun levensfase waardoor grote woningen vrijkomen voor gezinnen. Dat doel kan gemonitord worden door goed bij te houden welk percentage van de gezinnen er in slaagt om passende woonruimte te vinden en ook door bij te houden hoe vaak senioren verhuizen van een grote woning naar een kleinere woning.

Er komt vooralsnog geen andere financiële prikkel dan die de provincie Gelderland al geeft. Indien na een jaar deze regeling onvoldoende extra verhuringen oplevert, kan alsnog worden overwogen om een financiële prikkel in te voeren. Bijvoorbeeld door de oude huurprijs mee te nemen naar de nieuwe woning of door het bieden van een aantal maanden compensatie voor 'dubbele huur'. In bijlage 2 staan meerdere alternatieven genoemd.

Voorrang voor senioren bij specifieke complexen (bestaand).

In een beperkt aantal complexen krijgen senioren voorrang op andere huurders. Dit doen we omdat het complexen betreft die bij uitstek geschikt zijn voor deze doelgroep; bijvoorbeeld omdat er sprake is van een ontmoetingsruimte binnen het complex. Of omdat ze zeer toegankelijk zijn wat met name voor senioren grote meerwaarde heeft. Dat gebeurt bijvoorbeeld in Harderwijk bij het complex 'De Zeven Akkers'. Bij de complexsessies van de vastgoedsturing wordt bepaald welke complexen voor deze vorm van voorrang in aanmerking komen. In bijlage 3 staat welke complexen op dit moment met voorrang toegewezen worden aan senioren.

Voorrang voor jongeren bij specifieke complexen (bestaand).

In een beperkt aantal complexen krijgen jongeren voorrang op andere huurders. Dat gebeurt bijvoorbeeld in Ermelo bij het complex 'Telgterweg'. Bij deze verhuringen behouden de jongeren hun inschrijfduur en zijn de huurprijzen afgetoet op de kwaliteitskortingsgrens. Dat zorgt ervoor dat ze altijd recht hebben op huurtoeslag. De contractvorm wisselt per situatie. Om daar één lijn in te brengen, is één van de bouwstenen voor beter passend toewijzen om in principe altijd contracten voor onbepaalde tijd te bieden. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk als daar met een gemeente afspraken over gemaakt zijn. Bij de complexsessies van de vastgoedsturing wordt bepaald welke complexen voor deze vorm van voorrang in aanmerking komen. In bijlage 4 staat welke complexen op dit moment met voorrang toegewezen worden aan jongeren. Deze vorm van voorrang wordt momenteel door de gemeentes gedoogd ondanks dat het formeel niet als zodanig in de huisvestingsverordening is opgenomen. Dat moet dus in aanloop naar de komende update meegenomen worden.

Voorrang voor urgent woningzoekenden (bestaand).

De huidige huisvestingsverordeningen zijn in onze regio gebaseerd op het eerlijk verdelen van de schaarste. Daaraan is een voorrangsregeling gekoppeld voor mensen die urgentie hebben gekregen. De urgentieregeling is een onderdeel van de huisvestingsverordening en wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Een onafhankelijke, regionale urgentiecommissie bepaalt in welke gevallen iemand recht heeft op urgentie. Gemiddeld krijgen in onze regio 100 á 120 mensen met urgentie een woning toegewezen. Dat is 10 á 12% van de verhuringen. Gezien het toenemende aantal actief woningzoekenden in onze regio, stemt het tot tevredenheid dat het aantal urgenties ongeveer gelijk blijft. Grotendeels gaat het over gezinnen met jonge kinderen die dakloos zijn of op heel korte termijn dreigen te raken. De urgentie commissie geeft naar analogie van wat wij passend vinden, steeds vaker 'passende urgentie'. Doorgaans gaat het over gezinnen die ook op ruime woningen mogen reageren maar incidenteel wordt urgentie aan anderen verleend. In die gevallen krijgen mensen bijvoorbeeld urgentie 'voor een appartement' zodat ze niet met voorrang een ruime eengezinswoning kunnen huren. De bestaande urgentieregeling is via deze link in te zien: [RICHTLIJN URGENTIE 2020 \(overheid.nl\)](https://overheid.nl/richtlijn-urgentie-2020)

Bemiddeling bij statushouders (bestaand).

De landelijke overheid heeft bepaald dat statushouders naar rato van het aantal inwoners per gemeente gehuisvest moeten worden. Dus als Amsterdam tien keer zoveel inwoners heeft als Harderwijk, worden er in Amsterdam ook tien keer zoveel statushouders gehuisvest als in Harderwijk. De primaire verantwoordelijkheid voor het huisvesten van statushouders ligt daarmee bij de gemeentes. In onze regio maakten we met elke gemeente de afspraak dat de corporaties in beginsel alle statushouders huisvesten die aan 'onze gemeentes' zijn toegewezen. In 2021 gingen in de hele regio 81 woningen naar statushouders. Dat is 8% van alle verhuringen in 2021.

Het toewijzen van woningen voor statushouders gebeurt door bemiddeling. Onze woonconsulenten zoeken een passende woning bij de statushouder die op de lijst van de gemeente staat. Dat gebeurt zodanig dat we jaarlijks onze taakstelling realiseren.

Als er ergens op de wereld een hausse aan vluchtelingen op gang komt, kan het voorkomen dat extra inspanningen nodig zijn om deze mensen te huisvesten. Dat hebben we in het verleden bijvoorbeeld gedaan door eengezinswoningen 'per slaapkamer' te verhuren aan alleenreizende statushouders.

Bemiddeling bij uitstroom via Centrale Uitgang (bestaand).

In de regio Noord Veluwe is de afspraak gemaakt om te zorgen voor doorstroming van de woningen die gebruikt worden voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Medio 2015 ontstond zoveel druk op deze vormen van wonen dat de betreffende zorgorganisaties geen nieuwe cliënten meer konden opvangen omdat het de 'uitbehandelde' cliënten niet lukte om zelfstandige woonruimte te vinden. Om die reden is met de gemeenten afgesproken dat de corporaties maximaal 5% van hun jaarlijks te verhuren woningen beschikbaar houden voor deze doelgroep. Om dat in goede banen te leiden, is de 'Centrale Uitgang' opgezet: daar moeten de mensen worden opgegeven die in aanmerking komen voor uitstroom uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. In 2021 werden op die manier 36 woningen toegewezen. Dat is 3% van de verhuringen in de regio.

Het toewijzen van woningen voor mensen vanuit de Centrale Uitgang gebeurt door bemiddeling. Onze woonconsulenten zoeken een passende woning bij de woningzoekende die op de lijst van de Centrale Uitgang staat. Dat gebeurt zodanig dat we jaarlijks onze doelstelling realiseren. Deze werkwijze zorgt voor voldoende ruimte bij beschermd wonen en maatschappelijke opvang zodat hun cliënten goed geholpen kunnen worden. Het is bovendien een redelijke verdeling van de schaarste. Ook dit vergt permanente monitoring: blijft de slaagkans voor deze specifieke doelgroep in balans met de slaagkans voor de overige woningzoekenden.

Basisregeling (bestaand).

Sociale huurwoningen op de Noord Veluwe worden in principe verdeeld op basis van de rangorde die ontstaat door inschrijfduur. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de wettelijke regels voor passend toewijzen. Doorgaans reageren er honderden woningzoekenden op een woning. Van al die reacties krijgt simpelweg degene met de langste inschrijfduur de woning aangeboden. Uitzondering op deze regel geldt voor woningen die aangewezen zijn om te verloten. Dat geldt volgens regionale afspraken voor 20% van de geadverteerde woningen (behalve in Harderwijk waar de gemeenteraad besloot om maximaal 10% van de woningen te verloten).

Afwijkend van bovenstaande basisregeling zijn alle bovenstaande regelingen van paragraaf 2.3. De praktijk van 2021 is dat 52% van alle woningen via inschrijfduur werd toegewezen en 15% via loting. Urgent woningzoekenden reageren ook op de geadverteerde woningen en

die kregen 12% van de woningen toegewezen. De overgebleven 22% van de woningen werden via bemiddeling toegewezen.

2.4 Alternatieven voor de langere termijn

In bijlage 2 staat een overzicht met mogelijke alternatieven om extra doorstroming te realiseren. Doel is daarbij steeds dat er op termijn door meer mensen passend gewoond wordt. Passend zowel qua grootte als qua huurprijs. Maar ook qua leefbaarheid.

Qua leefbaarheid wordt een separaat voorstel gemaakt om te werken met een zogenaamd verkeerslichtmodel. Uitgangspunt daarbij is dan dat iedereen overal mag wonen, waarbij soms hulp geboden wordt om mensen een 'goede landing' te helpen maken in hun nieuwe woonbuurt. Mogelijk wordt daaraan gekoppeld dat er voor bepaalde complexen nog specifieke eisen worden gesteld aan de woningzoekenden. Mocht dergelijk beleid daadwerkelijk bij UWOON worden geïmplementeerd dan is dat een van de bouwstenen voor beter passend toewijzen.

Andere alternatieven voor de langere termijn zijn bijvoorbeeld het geven van financiële prikkels om mensen te stimuleren tot verhuizen. Ook het bieden voor andere voordelen wanneer voor een nieuwe woning wordt gekozen, zijn te overwegen. Bijvoorbeeld het 'bewaren van inschrijfduur' als je met iemand gaat samenwonen die niet je eigen partner is.

3. Gevolgen voor de nieuwe huisvestingsverordening

Om voorrang te mogen geven aan senioren die een grote eengezinswoning achter laten en naar een beter passende woning verhuizen, moet de huisvestingsverordening aangepast worden. De zes gemeenten zijn daar in 2022 mee begonnen. De verwachting is dat in de loop van 2022 deze regeling geformaliseerd wordt zodat de corporaties deze manier van voorrang geven ook daadwerkelijk kunnen gaan toepassen.

Ook voor de bouwsteen 'voorrang voor grote gezinnen bij grote woningen' moeten we vooraf met de gemeenten afstemmen om ervoor te zorgen dat we binnen de kaders van de huisvestingsverordening blijven.

In maart 2024 is de bestaande huisvestingsverordening niet langer rechtsgeldig. Dan moet er een keuze gemaakt worden of er een nieuwe huisvestingsverordening komt. En als de gemeentes daaraan vasthouden, moet er afgestemd worden over de inhoud van die nieuwe huisvestingsverordening.

De eerste besprekingen over de nieuwe huisvestingsverordening starten medio 2022. Voor UWOON is het van belang om experimenten met alternatieve regelgeving uit te voeren voordat medio 2023 de gemeentelijke besluitvorming al zover gevorderd is dat invloed lastig wordt. Onderstaand zijn de bouwstenen opgesomd die in deze onderhandelingen in ieder geval moeten worden meegenomen.

1. Bouwsteen 'Voorrang voor grote gezinnen bij grote woningen': afstemmen of de woordkeuze in de vigerende huisvestingsverordening afdoende is om deze regeling mogelijk te maken.
2. Bouwsteen 'Voorrang voor senioren van groot naar beter': de verordening zodanig aanpassen dat aangesloten wordt bij de bevindingen van het experiment, inclusief eventuele verbeteringen in de werkwijze naar aanleiding van tussentijdse evaluatie.
3. Bouwsteen 'Voorrang voor jongeren bij specifieke complexen': de verordening zodanig aanpassen dat wordt aangesloten bij de praktijk die al jaren wordt toegepast.

4. Samenhang met huurbeleid

Gelijktijdig met deze bouwstenen voor beter passend toewijzen, is het nieuwe huurbeleid vastgesteld. Daarin staan alle keuzes die financiële consequenties hebben voor de organisatie maar ook voor de huurder.

4.1 Financiële consequenties in huurbeleid

Op dit moment hebben de bouwstenen voor beter passend toewijzen nog geen financiële consequenties. Wanneer die keuzes wel worden gemaakt (zie paragraaf 2.4 met *Alternatieven voor de langere termijn*) zal steeds de financiële impact opgenomen worden in het huurbeleid. Zo zorgen we ervoor dat beide onderwerpen aan elkaar gekoppeld worden.

4.2 Doorstroming door inkomensafhankelijke huurverhoging

Een onderdeel dat expliciet is opgenomen in het huurbeleid is onze keuze om bij de jaarlijkse huurverhoging veel ruimte te geven aan de wettelijke mogelijkheid om hoge inkomens een (hele) hoge huurverhoging te geven. In onze nieuwe volkshuisvestelijke koers (vastgesteld in 2022) is onder andere opgenomen dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Dat betekent dat een huurder die als eenpersoonshuishouden een inkomen heeft van bijvoorbeeld € 60.000 een huurverhoging krijgt van € 100 per maand. Als die huurder toch blijft wonen, helpt de huurverhoging om een beter passende huurprijs te krijgen (huurbeleid). Als deze huurder besluit om te verhuizen omdat het hem te duur wordt, helpt het een ander huishouden aan een betaalbare huurwoning (als bouwsteen voor beter passend toewijzen). Zo snijdt dat mes aan twee kanten.

Bijlage 1 Cijfermatige onderbouwing keuzes (met name nul-metingen)

Voor onderbouwing van de keuzes in dit document zijn de verhuringen van de periode 2017 tot en met 2021 geanalyseerd.

In deze periode zijn in totaal 644 huurders van 55 jaar of ouder verhuisd naar een sociale huurwoning. Daarvan huurden 489 spontaan een 'geschikte' woning. Geschikt betekent hier dat het past bij de definitie van pagina 5 van dit document. Dat is 76% van de verhuringen aan deze doelgroep. Waar deze mensen vandaan kwamen, weten we niet.

Als we kijken naar de 75+ers dan zien we dat 92% naar een 'geschikte' woning verhuisde. (168 van de 183 verhuringen voor die leeftijd).

Voor maximaal 'pull-effect', moet je veel geschikte woningen bijbouwen, veel mensen laten vertrekken uit de benodigde woningen (dus stimuleren van vertrek naar een verzorgingshuis of naar een koopwoning of om te gaan samenwonen) en je moet die woningen die vrijkomen zoveel mogelijk verhuren aan mensen die een andere sociale huurwoning achterlaten.

Er kwamen in 5 jaar tijd 1.285 woningen vrij die geschikt zijn voor senioren. Dat is gemiddeld circa 250 woningen per jaar. (Ongeveer de helft van de verhuringen).

Er staan momenteel circa 1.400 mensen van 55+ ingeschreven als actief woningzoekende. Van al onze huurders zijn 4.400 mensen 55+. Dat is de helft van onze huurders. Circa de helft daar weer van woont nu in een grote eengezinswoning. Groot is hier gelijk aan de definitie van pagina 5 van dit document.

Van onze totale voorraad huurt 1.554 mensen van 55+ nu al een doelgroepwoning. Dus 35% van de doelgroep woont al passend.

We hebben in totaal 4.270 eengezinswoning met 3 SK of meer en groter dan 65 m²; daarvan is nu 52% in gebruik bij 55+ers. We hebben dus in potentie een hele grote doelgroep die beter passend zou kunnen wonen.

We hebben in totaal 2.693 gelijkvloerse woningen in ons bezit met maximaal 2 SK; daarvan is nu 39% niet in gebruik bij 55+ers.

Van de 1.285 gelijkvloerse woningen geschikt voor senioren die we in de afgelopen 5 jaar verhuurden, ging 38% naar senioren. 30% ging naar 'jongeren' onder de 30. Van de 938 eengezinswoningen ging slechts 14% naar 55+ers.

Van de 215 huishoudens van 4 personen of meer, ging 87% naar een eengezinswoning. Van de 503 huishoudens van 3 personen of meer, ging 78% naar een eengezinswoning.

Van alle huuropzeggingen was de afgelopen 5 jaar de helft van mensen die niet meer terug huurden (overlijden, samenwonen, naar verzorgingstehuis, naar koopwoning).

Bijlage 2 Overzicht met alternatieven

In hoofdstuk 2 zijn de bouwstenen benoemd waarmee we op korte termijn aan de slag willen om onze klanten beter passend te laten wonen. Naast die genoemde bouwstenen zijn er nog vele bouwstenen mogelijk die ook zouden kunnen helpen. Onderstaand een bloemlezing van diverse varianten.

Beter passend door:	Regeling	Toelichting	Financiële impact?
Leefbaarheid	Verkeerslichtmodel per woningzoekende	Screening van woningzoekenden aan de voorkant van het proces om overlast aan de achterkant te voorkomen. Iedereen is welkom: huurders die dat nodig hebben, worden geholpen bij een prettige landing in hun nieuwe buurt.	Mogelijke toename in frictie-leegstand. Kosten voor credit-check. Mogelijk minder overlast (personele kosten)
Leefbaarheid	Verkeerslichtmodel per complex	Screening van woningzoekenden aan de voorkant van het proces om overlast aan de achterkant te voorkomen. In sommige complexen wordt gericht gezocht naar specifieke kwaliteiten van toekomstige huurders. Bijvoorbeeld omdat er al veel overlast is in een buurt of complex.	Mogelijke toename in frictie-leegstand. Kosten voor credit-check. Mogelijk minder overlast (personele kosten)
Grootte	Interne verhuiscoach	Soms hebben woningzoekenden moeite om alles te overzien wat er komt kijken bij verhuizen, en blijven om die reden maar wonen waar ze nu zitten. Een verhuiscoach kan helpen om mensen overzicht te geven in de mogelijkheden, verbinding leggen met (vrijwilligers)instanties en daarmee iemand helpen om toch de stap te zetten naar een beter passende woning.	Personele kosten
Grootte	Interne klussteam/Inpakhulp	Soms zien woningzoekenden erg op tegen de klusjes die komen kijken bij verhuizen, en blijven om die reden maar wonen waar ze nu zitten. Een intern klussteam kan helpen om die drempel te slechten zodat een huurder toch de stap zet naar een beter passende woning.	Personele kosten
Leefbaarheid	Spijtoptantenregeling/ behouden inschrijfduur	In onze regio is een zeer lange inschrijftijd nodig om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Daardoor gebruiken woningzoekenden deze 'troefkaart' pas als ze echt helemaal zeker zijn van hun keuze. Als achteraf blijkt dat het toch tegen viel (bijvoorbeeld omdat ze overlast ervaren), rest grote frustratie. Wanneer mensen hun inschrijfduur mogen behouden na verhuizing ('Nijmeegse model') of bijvoorbeeld een jaar lang gebruik mogen maken van hun oude inschrijfduur ('Spijtoptantenregeling') kan overlast worden teruggedrongen en bovendien is de kans groter dat een huurder alsnog in een beter passende woning terecht komt.	Geen financiële impact
Financieel	Aankoopmakelaar	Wanneer we een 'latent woningzoekende' kunnen stimuleren om actief te gaan zoeken en daadwerkelijk te vertrekken, komt er woonruimte vrij. Een aankoopmakelaar zou daarin een rol kunnen spelen.	Makelaarscourtage
Leefbaarheid	Zorgbemiddelaar	Veel oudere huurders geven aan dat ze achteraf gezien, eerder hadden willen verhuizen naar een woning met meer zorg. Wanneer we een dergelijke zorgbehoevende huurder kunnen stimuleren om direct actief te gaan zoeken en daadwerkelijk te vertrekken, komt er woonruimte vrij. Actief contact met zorgleveranciers zou daarin een rol kunnen spelen.	Geen financiële impact
Grootte	Stimuleren vertrek uit kleine gelijkvloerse woning	Om oudere huurders de kans te geven om te verhuizen van een grote eengezinswoning naar een kleine gelijkvloerse woning, moeten die kleine woningen wel eerst vrij komen. Wanneer we vertrek uit dergelijke woningen stimuleren, geeft dat extra mogelijkheden voor onze huurders om passend te wonen. Een financiële vergoeding kan net het zetje in de rug zijn om toch maar te kopen of toch maar te gaan samenwonen.	Verhuiskostenvergoeding
Grootte	Voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achter laten	Hoe langer de verhuisketen, hoe meer woningzoekenden we kunnen helpen. Uiteindelijk komt er altijd aan het eind van een keten een 'starter' (of zij-instromer) aan de beurt.	Geen financiële impact
Financieel	Huurskorting bij verhuizing naar een beter passende woning	Om oudere huurders te stimuleren gebruik te maken van de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar een beter passende woning, kan een financieel zetje in de rug helpen om ook echt tot verhuizing over te gaan. Vaak horen we nu dat ouderen het niet kunnen verkroppen dat hun huurprijs flink stijgt terwijl ze kleiner gaan wonen.	Afhankelijk van de regeling; bijvoorbeeld € 200 per verhuizing per maand. Of voor een beperkte tijd korting. Er zijn vele varianten te bedenken. Ze kosten ons alleen geld als de mutatiegraad niet stijgt.
Financieel	Verhuiskosten vergoeding	Om oudere huurders te stimuleren gebruik te maken van de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar een beter passende woning, kan een financieel zetje in de rug helpen om ook echt tot verhuizing over te gaan. Vaak horen we nu dat ouderen echt geen spaargeld hebben terwijl verhuizen wel veel geld kost.	Afhankelijk van de regeling; bijvoorbeeld € 2.000 per verhuizing eenmalig. Er zijn vele varianten te bedenken.
Financieel	Bestaande huurprijs meenemen	Om oudere huurders te stimuleren gebruik te maken van de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar een beter passende woning, kan een financieel zetje in de rug helpen om ook echt tot verhuizing over te gaan. Vaak horen we nu dat ouderen het niet kunnen verkroppen dat hun huurprijs flink stijgt terwijl ze kleiner gaan wonen.	Afhankelijk van de regeling; bijvoorbeeld € 200 per verhuizing per maand. Of huurgewinning voor een beperkte tijd. Er zijn vele varianten te bedenken. Ze kosten ons alleen geld als de mutatiegraad niet stijgt.
Leefbaarheid	Nieuwbouw/Uitbouw met ontmoetingsruimte ontwikkelen	Oudere woningzoekenden stellen steeds vaker een woonvorm op prijs waar (binnen het woongebouw) een ontmoetingsruimte aanwezig is. Deze woonvorm bestaat al bij een aantal van onze complexen en kan helpen om mensen te bewegen tot verhuizing. Dit helpt om meer mensen de kans te geven op beter passende woonruimte.	Additionele bouwkosten voor een ontmoetingsruimte.
Grootte	Woningruil stimuleren	Woningruil wordt van oudsher gedaan door fysiek in mappen op kantoor te zoeken naar huurders die ook graag willen ruilen. Dat kan digitaal sterk verbeterd worden waardoor mogelijk meer mensen onderling gaan ruilen. Dat helpt mensen om beter passend te gaan wonen.	Aanschaf woningruilmodule bij het woonruimteverdeel systeem.

Bijlage 3 Lijst met complexen voorrang voor senioren of zorg geïndiceerden

Binnen het bezit van UWOON zijn vier complexen gelabeld waarop alleen woningzoekenden in de leeftijd van 55+ kunnen reageren en waarbij woningzoekenden in de leeftijd 65+ voorrang krijgen.

Aantal woningen met voorrang senioren

Adres	Plaats	Aantal
Zilver schoon 2 t/m 64	Elburg	32
Baron van Lyndenstraat 40 t/m 82	Elburg	22
Guido Gezellelaan 3 t/m 253	Harderwijk	125
Scheidiuslaan 24 t/m 66	Harderwijk	34
Totaal	UWOON	213

We onderscheiden binnen UWOON ook nog de doelgroep zorg geïndiceerd. Het betreft woningen die aan een zorgpartij verhuurd zijn of woningen die in de reguliere verhuur zitten, waarbij mensen met een zorgindicatie voorrang hebben.

Aantal woningen met doelgroep zorg geïndiceerd

Straat	Plaats	Aantal
Vale Ouwelaan	Elburg	13
Kruisakkerweg	Elburg	6
Thornspic	Elburg	46
Bolderik	Elburg	12
Bolderik	Elburg	12
Centrumplein	t Harde	6
IJsbaanweg	Ermelo	16
Vondellaan	Harderwijk	14
Albert Verweyplein	Harderwijk	72
Van Speyklaan	Harderwijk	11
Chopindreef	Harderwijk	6
Totaal	UWOON	214

Bijlage 4 Lijst met complexen voorrang voor jongeren

Binnen het bezit van UWOON zijn 26 (gedeeltes van) complexen gelabeld waarop woningzoekenden in de leeftijd tot 23 jaar voorrang krijgen.

Adres	Plaats	Aantal
Coragestraat 6 t/m 36	Elburg	16
Johan Brouwerweg 2 t/m 20	Doornspijk	10
Ledige Stede 5 ~ 25	Elburg	7
Vale Ouwelaan 62 ~ 112	t Harde	20
Vooronder 47 ~ 101	Elburg	16
Weidevogellaan 75 t/m 101	Elburg	14
Hertzogstraat 2 t/m 20	Ermelo	10
Korte Haeg 1 ~ 64	Ermelo	45
Leeuwerikstraat 135 t/m 175	Ermelo	21
Pretoriusstraat 2 ~ 59	Ermelo	12
Seringweg 32 ~ 58 B	Ermelo	8
Smutslaan 76 t/m 88	Ermelo	7
Sportlaan 48 t/m 62	Ermelo	8
Telgterweg 11 ~ 113	Ermelo	42
Academiestraat 3A t/m 3C	Harderwijk	3
Breewijd 45 ~ 68	Harderwijk	6
Burgtstraat 8 t/m 14	Harderwijk	4
Grote Poortstraat 33 A t/m 33 E	Harderwijk	5
Gruttomeen 78 t/m 88	Harderwijk	6
Kievitmeen 21 ~ 67	Harderwijk	18
Klaproosmeen 16 ~ 70	Harderwijk	8
Kleine Marktstraat 5-1 t/m 5-10	Harderwijk	10
Lauwers 58 ~ 97	Harderwijk	8
Mandenmakerstraat 31 t/m 69	Harderwijk	20
Marsdiep 35 ~ 63	Harderwijk	6
Vischmarkt 55 A t/m 55 K	Harderwijk	11
totaal	UWOON	341

Bijlage 5 Standpunten stakeholders

In de voorbereiding om tot deze bouwstenen voor beter passend toewijzen te komen, is gesproken met medewerkers en huurdersorganisaties. Onderstaand een korte bloemlezing van de standpunten. Bij dit onderwerp is slechts zelden volledige overeenstemming in standpunten. Het is vooral iets dat per doelgroep juist verschillende wensen geeft. Bij de keuzes die we maakten, hielden we vooral de nieuwe volkshuisvestelijke koers aan als leidraad.

Medewerkers UWOON

Doorgaans wordt de huidige manier van toewijzen als eerlijk en rechtvaardig ervaren: inschrijfduur als methode om de volgorde te bepalen en een beperkt deel loting om ook mensen een kans te geven die weinig inschrijfduur hebben. Naast die consensus is er (ook) intern veel verdeeldheid. Dat gaat dan bijvoorbeeld over zaken als 'geen kinderen in gestapelde woningen met een houten vloer', of 'er zijn teveel mensen die urgentie krijgen' of juist het tegenovergestelde.

Huurdersorganisaties

Ook de huurdersorganisaties zijn meegenomen bij het tot stand komen van deze bouwstenen voor beter passend toewijzen. Belangrijkste kanttekening die vanuit deze huurders komt, is dat het verbeteren van doorstroming van senioren niet zal lukken zonder een extra financiële prikkel. Bovendien maken de huurders zich zorgen over de slaagkans voor jongeren als de senioren vaker voorrang krijgen. Beide kanttekeningen moeten in de monitoring van de woonruimteverdeling goed gevolgd worden.

Bijlage 6 Implementatieplan

Voor het implementeren van de nieuwe bouwstenen voor beter passend toewijzen, zijn nog acties nodig. Onderstaand een opsomming van de nog te ondernemen acties. Belangrijk is vooral dat er eerst afstemming nodig is met de betreffende gemeenten om de regeling mogelijk te maken. Indien het niet binnen de huidige huisvestingsverordening past, zal het als een verzoek voor een experiment moeten worden opgestart. Daarnaast is het van groot belang om zowel intern als extern goed duidelijk te maken wat de regeling inhoudt. Via de coördinatiegroep woonruimteverdeling wordt afgestemd met de andere corporaties in onze regio.

Bouwstenen voor beter passend toewijzen	Bestaand /Nieuw	Huisvestings-verordening aanpassen?	Te doen	Afgerond vóór	Wie
Vorrang voor grote gezinnen bij grote woningen	N	N (wel afstemmen)	* Bespreekbaar maken met gemeentes of tekst vigerende huisvestingsverordening voldoende ruimte biedt voor deze regeling. Zo niet: verzoek indienen om gebruik te maken van experimenten regeling. * Betreffende 'doel'-woningen in VP selecteren en doorgeven aan Enserve * Afstemmen met andere corporaties in de regio over onze werkwijze * Afstemmen met Enserve om toewijzing te automatiseren * Communicatie met woningzoekenden opstellen, in overleg met andere corporaties en gemeenten	* juni 2022 * juni 2022 * juni 2022 * juni 2022 * september 2022	* Beleidsadviseur * Beleidsadviseur * Teamleider Verhuur * Teamleider Verhuur * Teamleider Verhuur
Vorrang voor senioren 'van groot naar beter'	N	J	* Verzoek indienen bij gemeentes om gebruik te maken van experimentenregeling * Betreffende 'doel'-woningen in VP selecteren en doorgeven aan Enserve * Betreffende woningzoekenden in VP selecteren op basis van hun 'bron'-woning en leeftijd en doorgeven aan Enserve * Afstemmen met andere corporaties in de regio over onze werkwijze * Afstemmen met Enserve om toewijzing te automatiseren * Communicatie met woningzoekenden opstellen, in overleg met andere corporaties en gemeenten	* mei 2022 * juni 2022 * juni 2022 * mei 2022 * mei 2022 * juli 2022	* Beleidsadviseur * Beleidsadviseur * Teamleider Verhuur * Teamleider Verhuur * Teamleider Verhuur * Teamleider Verhuur
Vorrang voor senioren bij specifieke complexen	B	N	* Intern afstemmen of de juiste complexen voor deze regeling zijn geselecteerd.	* elke update van complex-strategiën	* Assetmanager
Vorrang voor jongeren bij specifieke complexen	B	J	* Bespreekbaar maken met gemeentes of tekst vigerende huisvestingsverordening voldoende ruimte biedt voor deze regeling. Zo niet: verzoek indienen om gebruik te maken van experimenten regeling. De lijst met complexen die het betreft, is al bekend (zie bijlage 4). * Afstemmen met andere corporaties in de regio over onze werkwijze * Intern afstemmen of de juiste en voldoende complexen voor deze regeling zijn geselecteerd.	* juni 2022 * juni 2022 * elke update van complex-strategiën	* Beleidsadviseur Teamleider Verhuur * Assetmanager
Vorrang voor urgent woningzoekenden	B	N	* Geen actie nodig		
Bemiddeling bij statushouders	B	N	* Geen actie nodig		
Bemiddeling bij uitstroom Centrale Uitgang	B	N	* Geen actie nodig		