

Woonruimteverdeling Maastricht



Stadsronde 5 september 2017



Gemeente Maastricht



Onderdelen

1. Beleidskader voor Woonruimteverdeling Maastricht
(Lokale Woonagenda Maastricht)
2. Uitwerking in prestatieafspraken tussen
huurdersbelangenverenigingen, corporaties en
gemeente
3. WRV in de praktijk



1. Beleidskader voor Woonruimteverdeling (WRV)



- Lokale Woonagenda: de kaders voor WRV
 - Voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid
 - Tijdige beschikbaarheid
 - Vervolghuisvesting bijzondere doelgroepen
 - Evenwichtige verdeling
 - Verkoop huurwoningen
 - Sluiten van prestatieafspraken die naast verdeling ook betrekking hebben op nieuwbouw, verkoop, kwaliteitsverbetering





2. Uitwerking in Prestatieafspraken

- Hoe zien de Maastrichtse afspraken 2017 eruit?
 - Prioritaire positie primaire doelgroep (<grens HT)
 - Uitzondering: alleenstaande met inkomen € 22.101-28.000 krijgt zelfde rechten als primaire doelgroep
 - Obv Wet passend toewijzen primaire doelgroep uitgesloten van woningen boven aftoppingsgrenzen (ogv maatwerk uitzondering binnen kader wet mogelijk)
 - Communicatie om inkomens tot € 39.875 te interesseren voor huur, i.c. huurwoningen corporaties boven aftoppingsgrenzen
 - Geen inzet “Rotterdamwet”



2. Uitwerking in Prestatieafspraken



- Hoe zien de Maastrichtse afspraken 2017 eruit?
 - Verdeling aan de corporaties op basis van bewezen resultaten en vertrouwen
 - Geborgd door prestatieafspraken op meerdere thema's. Naast verdeling ook ontwikkeling voorraad (sloop, nieuwbouw, kwaliteitsverbetering , verkoop) , wonen en zorg en duurzaamheid
- Prestatieafspraken (WRV is een van de 6 bestuursopdrachten): kaders voor WRV op lokaal niveau
- Uitvoering door corporaties in goed overleg met en vertrouwen in corporaties (afstemming met HBV's)



Intermezzo



De IJzeren wet van de Volkshuisvesting

(Hugo Priemus, voormalig hoogleraar VHV)

- De meest gewilde (lees: aantrekkelijke) woningen komen het minste vrij
- Gevolg: de minst gewilde woningen komen vrij voor verdeling?!
- Paradox: hoe beter wij mensen huisvesten, des te kleiner is de dynamiek op de woningmarkt



3. Woonruimteverdeling in de praktijk



Aanbodmodel

- minimaal 45% v.d vrijkomende woningen (waarvan maximaal 25% via loting)
- Inschrijfduur
- Met aandacht voor:
 - ✓ WMO-geïndiceerden voor nultredenwoningen,
 - ✓ Jongeren t/m 23 jaar in huursegment onder kwaliteitskortingsgrens
 - ✓ Bescherming primaire doelgroep
 - ✓ Éénpersoonshuishoudens zonder huurtoeslag toegang tot woningen onder de aftoppingsgrenzen



3. Woonruimteverdeling in de praktijk



Distributiemodel

- Statushouders (taakstelling)
- Maatschappelijke opvang/GGZ
- Urgenten
- Herstructurering
- Eigen inplaatsing door corporatie (max. 10%)



3. Woonruimteverdeling in de praktijk



Aanbod- en distributiemodel in Woningbegroting.

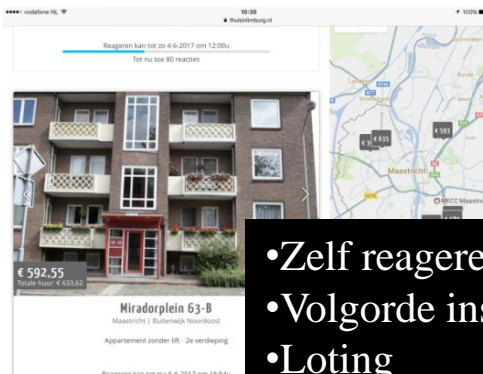
- Prognose op basis van sloopplannen corporaties (herstructurering), taakstelling statushouders (opgelegd door Rijk), verwachte uitstroom uit maatschappelijke opvang/GGZ en historisch verloop/ingeschreven ‘urgenten’
- Monitoring per kwartaal
- Gericht bijsturen als het nodig is
- Opmaat voor volgende woningbegroting





3. Woonruimteverdeling in de praktijk

Uitvoering door Thuis in Limburg (TiL)



- Zelf reageren (via site)
- Volgorde inschrijfduur
- Loting
- Voorrangsregeling: nultredenwoning

URGENT

- Passend woningaanbod binnen 1 jaar
- Aanbod niet weigeren

MAATWERK

- Passend woningaanbod binnen 1 jaar
- Aanbod niet weigeren
- Bijzondere aanpak: bijvoorbeeld woonbegeleiding





3. Woonruimteverdeling in de praktijk

Woningtoewijzingen 2014-2016

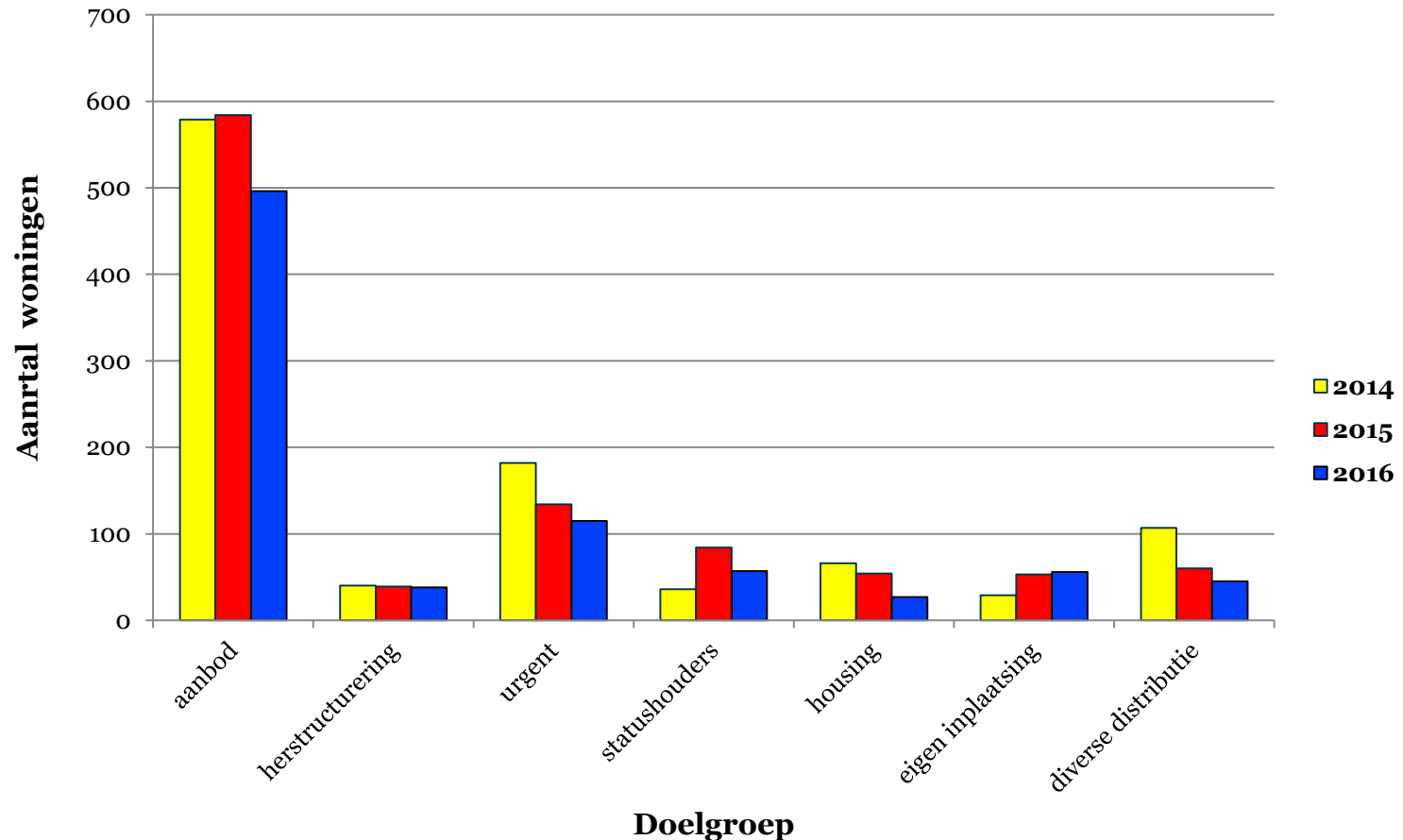
	2014	2015	2016
Aanbodmodel	579	584	496
Herstructurering	40	39	38
Urgent	182	134	115
Statushouders	36	84	57
Housing	66	54	27
Eigen inplaatsing	29	53	56
Diverse distributie	107	60	45
Totaal	1039	1008	834



3. Woonruimteverdeling in de praktijk



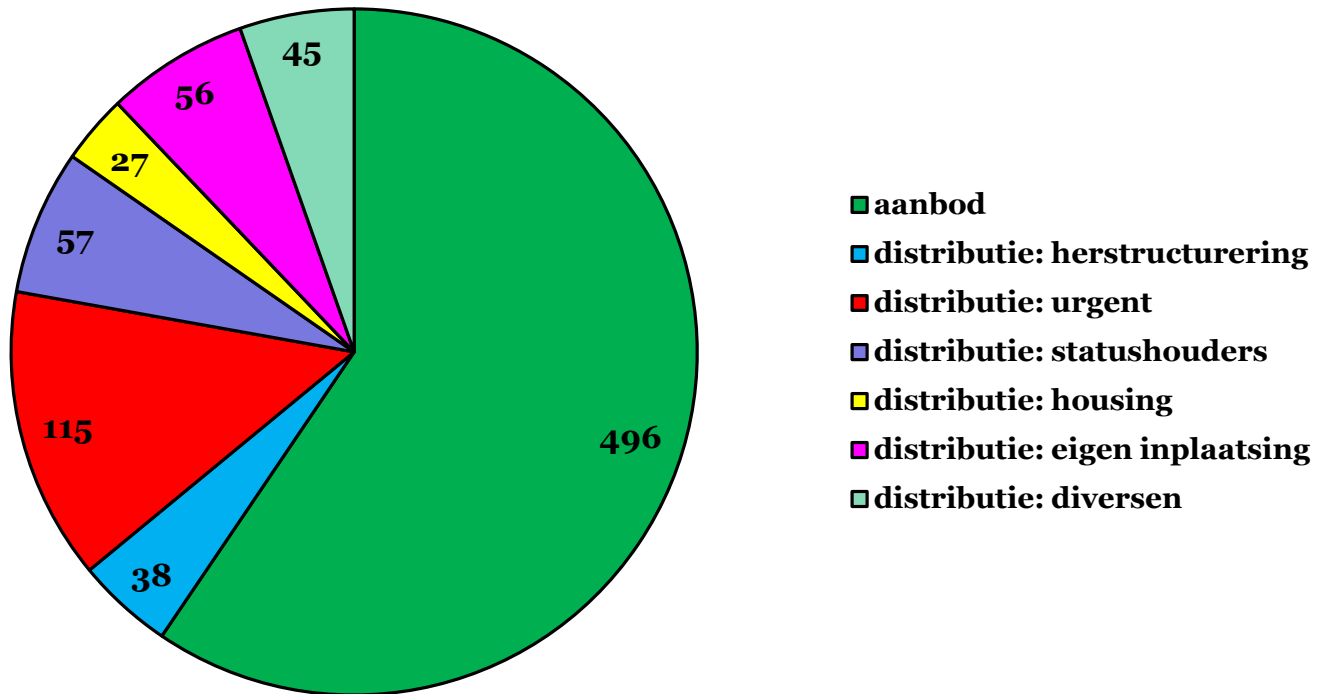
Woningtoewijzingen 2014-2016



3. Woonruimteverdeling in de praktijk



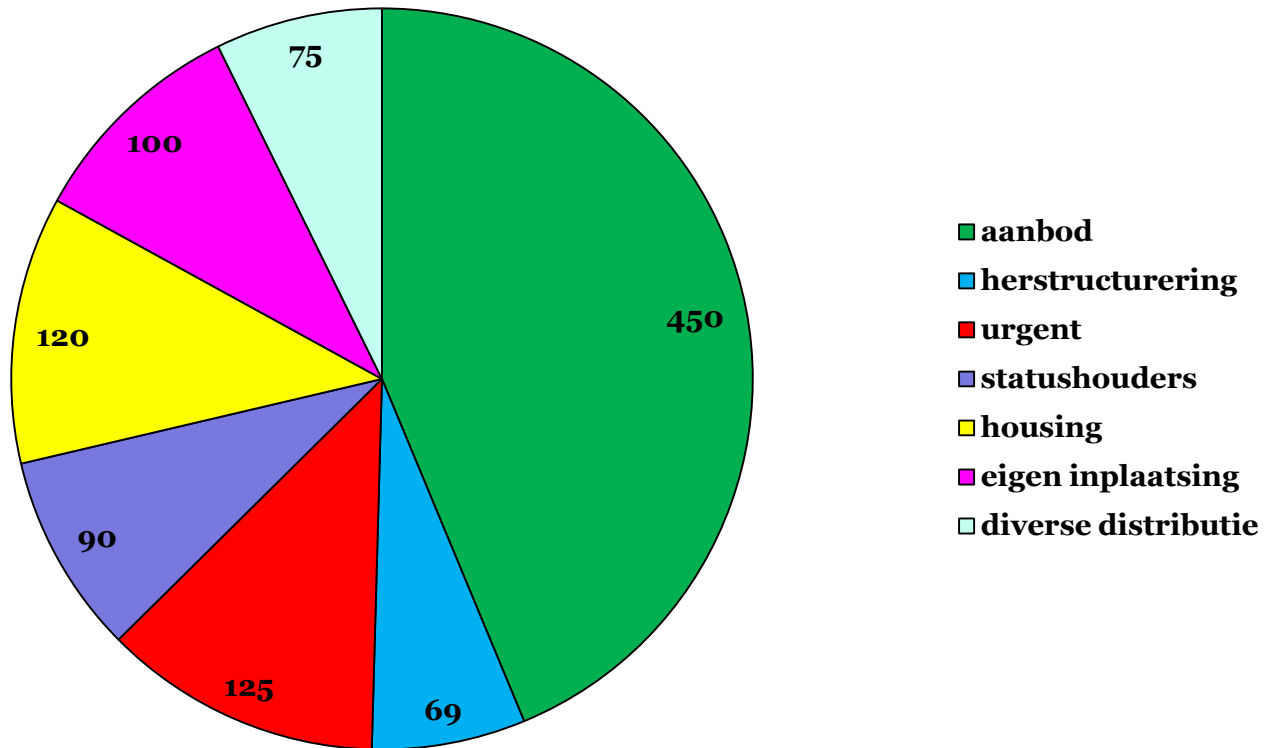
Woningtoewijzing naar doelgroep in 2016



3. Woonruimteverdeling in de praktijk



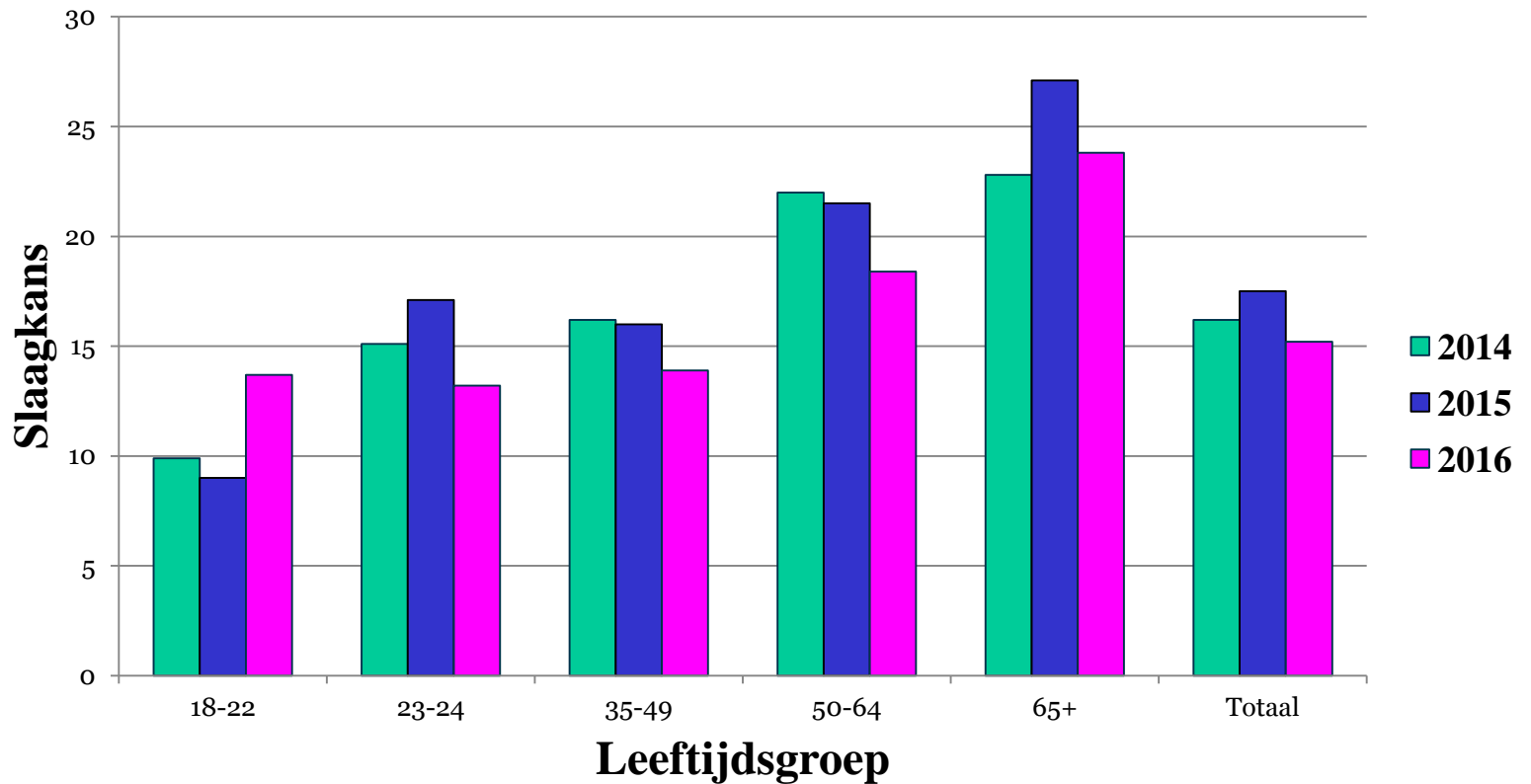
Woningbegroting 2017



3. Woonruimteverdeling in de praktijk



Slaagkans naar leeftijd 2014-2016





3. Woonruimteverdeling in de praktijk

Wat beïnvloedt de slaagkans?

- Aantal vrijkomende woningen (mutatiegraad)
- Woonwensen van de woningwoningzoekende
 - Woningtype
 - Buurt
- Inkomen
- Gezinssituatie
- Leeftijd
- Persoonlijke situatie
- Inschrijfduur



3. Woonruimteverdeling in de 'praktijk'



Woningzoekende 1	Woningzoekende 2
Leeftijd 35 jaar, huishouden 3 personen	Idem
Inkomen < 34.000	Idem
<i>Woningaanbod in week X: 20</i>	<i>Idem</i>
<i>Waarvan in wijk A 8</i>	<i>Idem</i>
<i>Waarvan in wijk B 4</i>	<i>Idem</i>
<i>Waarvan in wijk C 8</i>	<i>Idem</i>
Woonwens: geen wijkvoorkeur	Woonwens: voorkeur wijk B
Kan reageren op 100% aanbod week X	Kan reageren op 20% aanbod week X
	-> 80% minder keus. Daardoor ook reductie kans op woning. Hoeveel hangt af van: <ul style="list-style-type: none">• keuze wijk (als wijk B ook bij anderen populair is, daalt kans sterker dan wanneer wijk niet populair is) en inschrijfduur



3. Woonruimteverdeling in de 'praktijk'



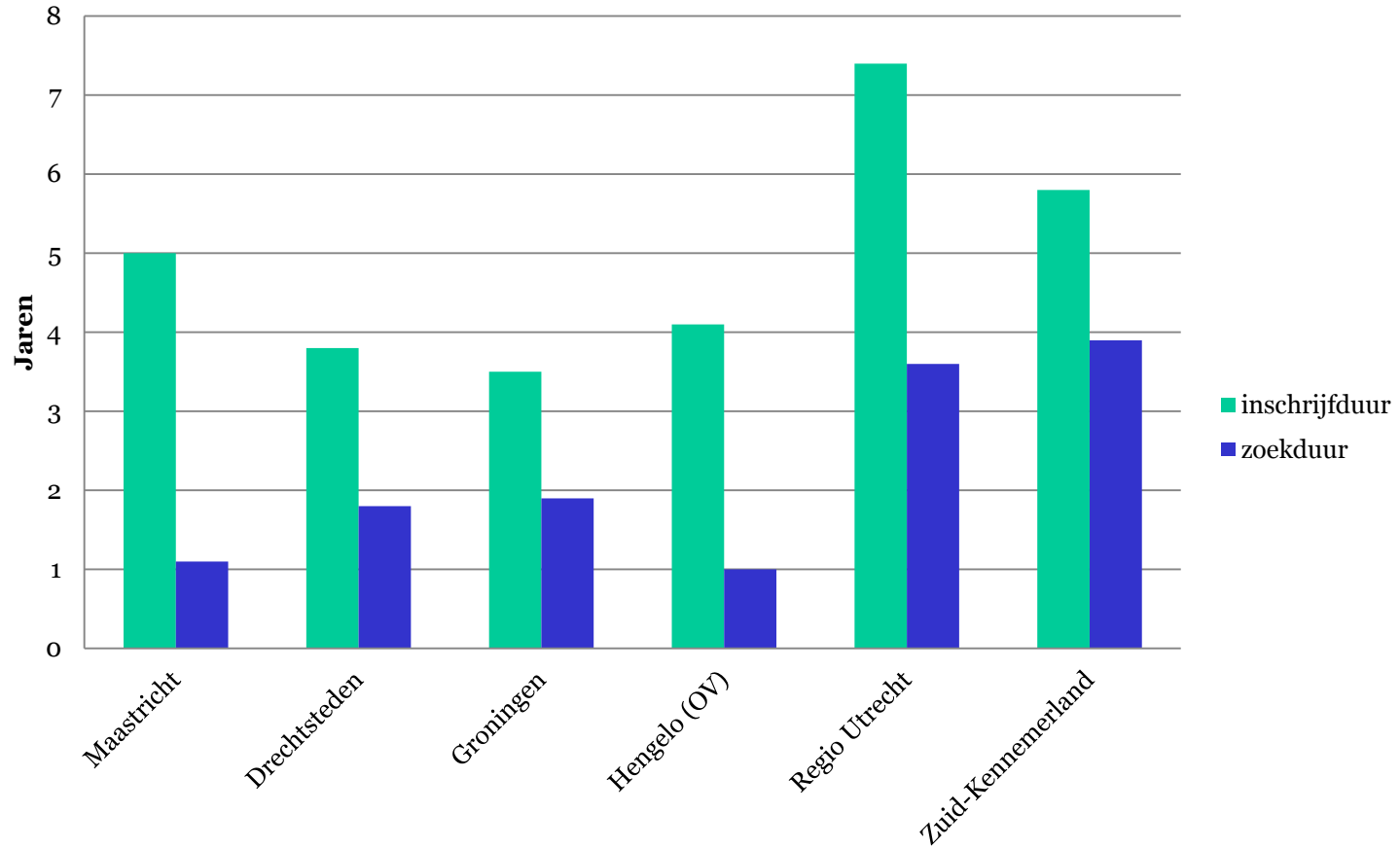
Woningzoekende 1	Woningzoekende 2
Leeftijd 35 jaar, huishouden 3 personen	Idem
Inkomen < 34.000	Idem
Woningaanbod in week X: 20	Idem
<i>Waarvan in wijk A 8, waarvan 4 eengezinswoning en 4 appartementen</i>	<i>Idem</i>
<i>Waarvan in wijk B 4, waarvan 2 eengezinswoning en 2 appartementen</i>	<i>Idem</i>
<i>Waarvan in wijk C 8, waarvan 4 eengezinswoning en 4 appartementen</i>	<i>Idem</i>
Woonwens: geen wijkvoorkeur	Woonwens: wijk B en eengezinswoning
Kan reageren op 100% aanbod week X	Kan reageren op 10% aanbod week X
	--> 90% minder keus. Daardoor ook reductie kans op woning.



3. Woonruimteverdeling in de 'praktijk'



Inschrijfduur en zoekduur 2014





Afrondend

- Crux zit in:
 - Heldere kaders vooraf geven (woonvisie)
 - Goed overleg met en vertrouwen in corporaties
 - Goede monitoring van resultaten
 - Gericht bijsturen als nodig
- Prestatieafspraken op hoofdlijnen bieden de kaders
- Corporaties verzorgen de verdeling
- En mocht het tóch gaan knellen? →→

