

JAARVERSLAG 2020
(inclusief vergelijking met de jaren 2010 - 2019)

URGENTIECOMMISSIE
WOONRUIMTEVERDELING
HOUTEN

Jaarverslag 2020 urgentiecommissie woonruimteverdeling Houten

Inleiding

Dit jaarverslag gaat in op de urgentietoekenning (voorrang voor sociale huurwoningen) in Houten. Daarnaast worden conclusies getrokken over het in 2020 toegepaste lokaal maatwerk in de woonruimteverdeling.

Over de urgentiecommissie en de advisering door het urgentiesecretariaat

Op grond van artikel 2.5.2 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht (Gemeente Houten) 2019 adviseert de urgentiecommissie woonruimteverdeling Houten aan het college van B&W (gemandateerd aan het afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling) over aanvragen van woningzoekenden om met voorrang in aanmerking te komen voor (sociale huur)woonruimte. De commissie bestaat uit drie leden, twee vertegenwoordigers van Woningstichting Viveste en een voorzitter namens de gemeente. De commissie wordt ondersteund door een gemeentelijk secretaris die de adviezen voorbereidt. In 2020 is de commissie 12 maal bijeengekomen.

In 2020 waren de leges voor een medische aanvraag € 92,55 en bij overige aanvragen € 25,50. Deze moeten betaald worden, ongeacht de uitkomst van de procedure. Behandeling van de aanvraag start als deze kosten zijn voldaan.

De aanvrager verwacht voorlichting en advies voorafgaand aan de feitelijke aanvraag. Men verwacht ook een advies, een inschatting van de kansrijkheid van de aanvraag vanwege de kosten die aan een aanvraag zijn verbonden. Bij het digitale aanvraagformulier wordt nadrukkelijk geadviseerd om een (telefonisch) urgentieadviesgesprek te hebben. Op de website van de gemeente staat de nodige informatie over urgentieverklaringen, inclusief de documenten waar aan getoetst wordt: de Huisvestingsverordening Regio Utrecht (Gemeente Houten) en de Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Houten (laatst gewijzigd per 17-9-2019). De zaken waar de urgentiecommissie over adviseert zijn veelal complex, omdat regelmatig sprake is van meervoudige problematiek. Voorrang voor een sociale huurwoning betekent in de huidige krappe woningmarkt een zeer groot voordeel ten opzichte van reguliere woningzoekenden die lang moeten wachten op woningtoewijzing.

In het voortraject zijn de niet-kansrijke aanvragen, die dus niet voldoen aan de voorwaarden zoals de verordening en beleidsnotitie die stellen, al uitgefilterd. Uiteraard wordt dan ook een advies gegeven over andere manieren om aan woonruimte te komen. Het staat overigens elke woningzoekende vrij om een aanvraag voor urgentie in te dienen.

Conclusies over het jaar 2020

Uit de gegevens (hieronder bijgevoegd) blijkt:

1. In 2020 waren er 58 urgentieaanvragen (2019: 43). Daarvan zijn er 29 toegekend (2019: 25). Daarmee komt dit overeen met het gemiddelde van de afgelopen jaren.
2. In het verleden was relatiebeëindiging de belangrijkste grond voor urgentie. Hiervoor zijn strengere regels van kracht geworden vanaf 2016. Sinds een paar jaar zijn de meeste urgenties toegekend voor aanvragen met een maatschappelijke indicatie. Dit is ook zo in 2020 (11 urgenties). De grondslag hiervoor is het regionale convenant Uitstroom maatschappelijke opvang als gevolg van veranderde regelgeving in het sociale domein (extramuralisering). Dit betreft uitstroom van cliënten uit een woonvorm voor begeleid wonen van een hulpverlenende instelling naar een zelfstandige sociale huurwoning. In alle gevallen gaat het om eenpersoonshuishoudens.
3. Sinds medio 2016 bestaat de mogelijkheid een urgentie te verkrijgen voor mantelzorg (voor ofwel mantelzorgontvangers ofwel voor mantelzorgers). In 2020 zijn op deze grond 4 urgentieaanvragen toegekend.

4. Het aantal toegekende urgenties op basis van medische omstandigheden is al jaren relatief stabiel tussen 5 en 10. In 2020 waren leidde dit tot 3 urgentietoekenningen. In 4 gevallen is een aanvraag voor een medische indicatie afgewezen. Dat wil zeggen dat de onafhankelijk medisch adviseur geen relatie zag tussen het medische probleem en de huidige woning en dus geen aanleiding zag te adviseren voor verhuizing met absolute voorrang.
5. Er waren in 2020 7 bezwaarschriften tegen besluiten van de urgentiecommissie. Daarvan zijn er 2 gegrond verklaard (vanwege een andere inhoudelijke afweging), 4 ongegrond en 1 intrekking.
6. In 2020 zijn 25 statushouders in Houten komen wonen. Aan hen zijn in dit jaar 12 woningen toegewezen. Deze aantallen zijn veel lager dan in de jaren 2015 tot en met 2017 toen er sprake was van een grote instroom in Nederland. Elke gemeente moet voldoen aan de taak die het Rijk oplegt. Een tekort aan plaatsingen in het ene jaar leidt tot een bijtelling in het volgende jaar. De provincie is toezichthouder. Houten heeft in 2020 te weinig statushouders gehuisvest. In de loop van 2021 zullen we dit inlopen.
7. In 2020 zijn 346 sociale huurwoningen vrijgekomen voor herbezetting. Dit is over de lange duur redelijk gemiddeld, maar meer dan in 2019 (255). . Van de vrijgekomen woningen zijn 77 woningen toegekend aan urgenten. Dit aantal is *inclusief* het aantal urgenten uit de regio die met behulp van het zoekprofiel voor appartementen vanaf de eerste verdieping een woning hebben toegewezen gekregen in Houten, inclusief de toewijzingen aan statushouders, inclusief uitstroom met maatschappelijke indicatie vanuit Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen en inclusief 29 directe bemiddelingen omdat dit toewijzingen zijn van minder validen-woningen of toewijzingen in de ouderenwoongroepen of toewijzing vanwege brand. Zo is 22% toegewezen aan urgenten (want 77 huishoudens op 346 woningen). Een verklaring van het hoger aantal vrijgekomen huurwoningen ligt mogelijk in het behoud van 75% van de inschrijftijd als men verhuist naar een andere huurwoning.
8. Van Groot naar Beter, hiervan zijn in 38 gevallen mensen verleid te verhuizen van een eengezinswoning (sociale huur) naar een meer passende nultredenwoning (sociale huur).
9. Lokaal maatwerk, in 8 situaties hebben mensen kunnen doorschuiven binnen hetzelfde wooncomplex. De voorrangsregeling voor de kleine kernen (namelijk voorrang voor ingezetenen uit de betreffende kern bij leegkomen van een sociale huurwoning in deze kern) leidde tot 4 woningtoewijzing. Via loting zijn 10 woningen toegewezen, dus zonder dat de langste inschrijfduur een rol speelde. Via het lokaal maatwerk tellen wij 9 toewijzingen aan het groepswonen bij de seniorenwoongroepen en de Molen 20. In 2020 is 1 Friends contract afgesloten. Viveste heeft ook lokaal maatwerk ingezet om de benadeelden bij de grote brand in een pizzeria op 't Rond te huisvesten.
10. Bij de wijziging van de Beleidsregels woonruimteverdeling in september 2019 is de mogelijkheid gecreëerd voor beroepsurgenties (voor brandweervrijwilligers, onderwijzers en verplegend/verzorgend personeel). In deze beleidsregels is dit gemaximeerd op een aantal van 3 per jaar. In 2020 zijn op deze grond 3 urgentieaanvragen toegekend. Een voor een brandweervrijwilliger en 2 voor verplegend en verzorgend personeel.

Zelfredzaamheid

Van aanvragers voor urgentie wordt verwacht dat zij op het moment van de urgentieaanvraag een periode van zes maanden actief reageren op het huurwoningaanbod hebben doorlopen. Dit is een uitwerking van artikel 2.5.1, lid 2, sub g van de verordening. Pas als aan deze actieve zoekperiode voldaan is wordt de aanvraag in behandeling genomen. Indien er sprake is van zeer ernstige of acute problematiek, kunnen aanvragers bij de aanvraag een verzoek om verschoning indienen van de eis over het zoekgedrag.

Nieuwe werkwijze bij toewijzing om uit te stromen uit een begeleid wonen-voorziening naar een zelfstandige woning

In het verleden gebeurde in de regio de uitstroom uit een begeleid wonen-voorziening naar een zelfstandige woning via een voordracht door de begeleidende instelling. Samen met een beschikking van het Sociaal Team over de indicatiestelling (d.i. de benodigde begeleiding na uitstroom naar de zelfstandige woning) was dat het signaal aan de betreffende woningcorporatie om een passende woning te zoeken. Voorheen werden deze urgentie aanvragen ook in de urgentiecommissie besproken. In de praktijk ontstond vertraging in de afhandeling. In de U16 is afgesproken om vanaf medio 2020 de toewijzing bij het uitstromen naar een zelfstandige woning te wijzigen. De corporatie biedt een woning aan het Vierde Huis aan. Het Vierde Huis levert 3 geschikte kandidaten

aan, waar de meest geschikte en/of langst wachtende voor gaat. Als er geen geschikte kandidaat is, wordt de woning geadverteerd door Viveste. Onveranderd is dat Viveste bij de toewijzing van de woning een combicontract afsluit met de betrokkene. Het gaat dan om een reguliere huurovereenkomst in combinatie met een begeleidingscontract. Deze begeleidingsovereenkomst is er om vast te leggen dat de uitstroomer nog enige tijd wordt begeleid door een zorginstelling, om een 'zachte landing' in de woning en woonbuurt mogelijk te maken. Na het goed verlopen van deze periode vervalt de begeleidingsovereenkomst en is sprake van een reguliere huurrelatie. Als de uitstroomer zich zou onttrekken aan de begeleiding kan dit leiden tot intrekking van de huurovereenkomst. Vanaf medio 2020 heeft de urgentiecommissie geen taak meer bij het in behandeling nemen van deze urgentiecategorie.

Waarom een jaarverslag?

De monitoring van de urgentietoekenningen via dit jaarverslag is om een aantal redenen van belang:

- De urgentiecommissie voert het beleid uit. Dit jaarverslag geeft inzicht in de effecten van het beleid. In het jaarverslag is ook informatie opgenomen over de toepassing van lokaal maatwerk in de woonruimteverdeling en over de toewijzing aan statushouders;
- het geeft informatie aan lokale partijen (Gemeenteraad, Bezwarencommissie van de gemeente Houten, de afdeling Samenleving en het Sociaal Team van de gemeente Houten, Viveste, Timon, Reinaerde, Lister, Philadelphia en Profila Zorg) en de gemeenten in U16-verband over de woonruimteverdeling in Houten;
- het geeft inzicht in de ontwikkeling van het aantal urgentieaanvragen en het aantal urgentietoekenningen en de druk op de sociale woningmarkt;
- het geeft inzicht in de achtergrond van de urgentietoekenningen (sociale, medische, volkshuisvestelijke of maatschappelijke indicatie en door middel van toepassing van de hardheidsclausule);
- het geeft inzicht in de ontwikkeling van het aantal medische adviezen. Daardoor is dat een kengetal om de kostenontwikkeling van deze advisering te beoordelen. Vanaf 2020 maken wij gebruik van Oreon als adviseur bij medische urgentieaanvragen. De kosten van deze medische adviezen zijn voor de helft voor de aanvrager en voor de helft voor de gemeente;

Aldus wordt verantwoording afgelegd over de (sociale huur)woonruimteverdeling in Houten.

Advies

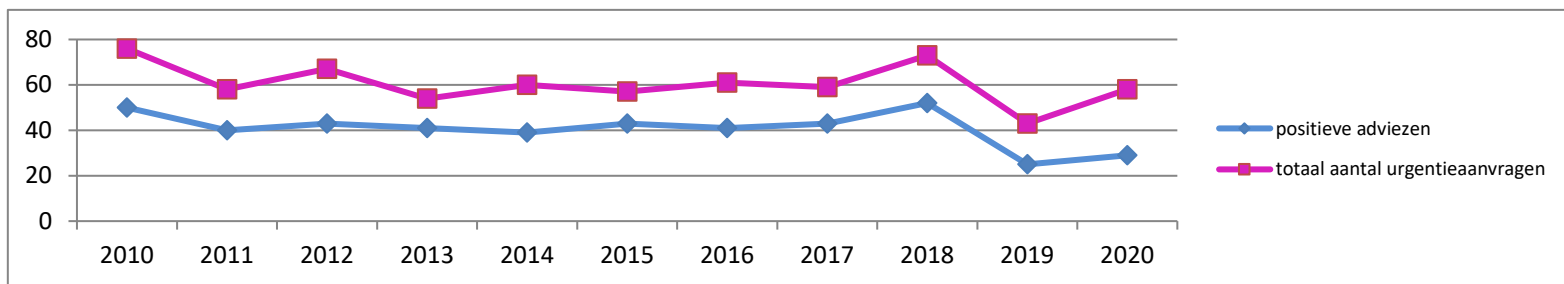
De urgentiecommissie is van mening dat de huidige praktijk (de huidige urgentiecategorieën en voorwaarden om voor urgentie in aanmerking te komen) eerlijk en rechtvaardig is, ook in relatie tot de positie van overige reguliere woningzoekenden. Vanwege de hoge druk op dit woningmarktgebied adviseren wij verder de strikte toetsing van noodsituaties te continueren.

Urgentiecommissie woonruimteverdeling Houten,
januari 2021

x-x-x

Jaarverslag urgentiecommissie woonruimteverdeling Houten, 2020

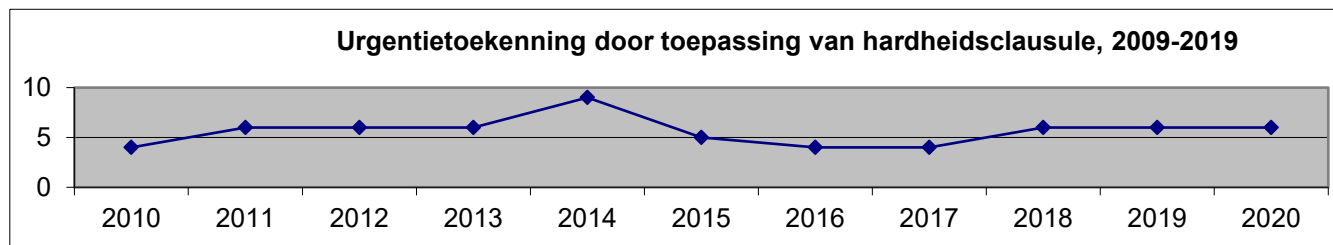
I.a Urgentieaanvragen en toekenningen											
Aanvragen	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
positieve adviezen	50	40	43	41	39	43	41	43	52	25	29
negatieve adviezen	18	16	22	11	18	12	16	15	21	16	27
intrekking urgentie	8	2	2	2	3	2	4	1		2	2
totaal aantal urgentieaanvragen	76	58	67	54	60	57	61	59	73	43	58



I.b Achtergrond positieve adviezen	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sociale indicatie											
relatie-beëindiging	30	16	16	13	11	11	5	13	12	3	3
dreigende dakloosheid buiten schuld	1			1		4	2				2
financieel	1		1			1		1	1		0
gedwongen verlaten dienstwoning											0
Medische indicatie	7	4	6	4	3	5	8	9	6	6	3
Volkshuisv.indicatie											0
Maatsch. Indicatie (uitplaatsing uit zorginstellingen, incl. vrouwenopvang)	7	11	14	17	16	16	22	16	26	8	11
Mantelzorgurgentie (mantelzorgontvangers + mantelzorgers)						1	2		1	2	4
Hardheidsclausules	4	8	6	6	9	5	2	4	6	6	6
totaal	50	40	43	41	39	43	41	43	52	25	29

I.c Achtergrond negatieve adviezen	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
aanvragen met medische achtergrond	5		1	1		4	3	1	4	11	4
overige (dit zijn: alle niet-medische aanvragen)	4	7	16	7	12	5	9	10	13	1	9
negatief besluit op verzoek toepassing hardheidsclausule	9	9	5	3	4	3	4	4	4	4	14
totaal	18	16	22	11	16	12	16	15	21	16	27

I.d Achtergrond urgentietoekenning o.b.v. hardheidsclausule	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
gezinsuitbreiding zonder zelfstandige woonruimte	4	1	1	2	2			1		1	1
Beroepsurgentie (voor brandweervrijwilligers, onderwijzers en verplegend/verzorgend personeel, sinds 2019)											3
onveiligheid		1			1		2		3		0
Overig (onvoorzien)		4	5	4	6	5	2	3	3	5	2
totaal	4	6	6	6	9	5	4	4	6	6	6



Statushouders (woningen)
Statushouders (personen, incl. gezinshereniging)

2015	2016	2017	2018	2019	2020
31	81	37	2	12	12
88	151	120	10	26	25

II. Zoekprofielen van toegekende urgenties	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zoekprofiel voor een eengezinswoning	20	12	14	12	7	7	6	9	10	2	0
zoekprofiel voor beneden-, bovenwoning, flat met/zonder lift	30	28	29	29	32	36	35	34	42	22	29
totaal	50	40	43	41	39	43	41	43	52	24	29

III. Bezwaren bij de Commissie beroep en bezwaar op beschikkingen over urgentiebeschikkingen

Bezwaren	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
gegrond		1	1						4	5	2
ongegrond	9	4	4		6	3		4	6	6	4
ingetrokken	7	3	1			1	2	2			1
totaal	16	8	6	0	6	4	2	6	10	11	7

Redenen gegronde bezwaren	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
vormfouten											0
andere inhoudelijke afweging		1	1						4	5	2
totaal	0	1	1	0	0	0	0	0	4	5	2

IV. Woningtoewijzing sociale huurwoningen

toewijzing via urgentie (inclusief statushouders)
%
overige woningtoewijzingen
%
totaal (aantal woningen)

2015	2016	2017	2018	2019	2020
68	113	72	44	45	77
24%	30%	20%	11%	18%	22%
219	265	289	355	210	269
76%	70%	80%	89%	82%	78%
287	378	361	399	255	346

V. Lokaal Maatwerk

woningtoewijzing via loting (aantal woningen)
woningtoewijzing via loting (% van totale woningaanbod, max. 20%)
woningtoewijzing via experimenten (aantal woningen)
toewijzing via experimenten (% van het totale woningaanbod)
regeling Van groot naar beter (verleiden mensen van eengezinswoning naar nultredenwoning)
voorrangsregeling kleine kernen (aantal woningen)
doorschuifregeling

2015	2016	2017	2018	2019	2020
1		1	1	5	10
0,3%	0%	0,3%	0,3%	2%	3%
			84	3	4
0%	0%	0%	21%	1%	1%
17	20	18	12	13	38
10	5	3	2	1	4
2	2	1	2	1	8