

JAARVERSLAG 2018
(inclusief vergelijking met de jaren 2008 - 2017)

URGENTIECOMMISSIE
WOONRUIMTEVERDELING
HOUTEN

Jaarverslag 2018 urgentiecommissie woonruimteverdeling Houten

Inleiding

Dit jaarverslag gaat in op de urgentietoekenning (voorrang voor sociale huurwoningen) in Houten. Daarnaast worden conclusies getrokken over het in 2018 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) 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 leden van de urgentiecommissie worden benoemd door het college van burgemeester en wethouders. De commissie bestaat uit drie leden, twee vertegenwoordigers van Woningstichting Viveste en een onafhankelijk voorzitter. De commissie wordt ondersteund door een gemeentelijk secretaris die de adviezen voorbereidt. In 2018 is de commissie 14 maal bijeengekomen.

In 2018 waren de leges voor een medische aanvraag € 89,10 en bij overige aanvragen € 24,55, ongeacht de uitkomst van de procedure. Behandeling van de aanvraag start als deze kosten zijn voldaan. Sinds 2004 worden legeskosten in rekening gebracht.

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 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 11-9-2018). De zaken waar de urgentiecommissie over adviseert zijn veelal complex, omdat regelmatig sprake is van meervoudige problematiek. 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 2018

Uit de gegevens (hieronder bijgevoegd) blijkt:

1. Het aantal urgentieaanvragen is toegenomen. In 2018 waren er 73 urgentieaanvragen (2017: 59). Daarvan zijn er 52 toegekend (2017: 43). Daarmee is dit het hoogste aantal sinds 2010.
2. In het verleden was relatiebeëindiging de belangrijkste grond voor urgentie. Hiervoor zijn strengere regels van kracht geworden vanaf 2016. De meeste urgenties zijn toegekend voor aanvragen met een maatschappelijke indicatie. Het gaat om uitstroom vanuit een woonvorm van een hulpverlenende instelling naar een zelfstandige sociale huurwoning (in alle gevallen eenpersoonshuishoudens). Het gaat om doorstroming uit een Houtense woonvorm (20 huishoudens). Op grond van het regionale convenant Uitstroom maatschappelijke opvang was er ook doorstroming van 6 huishoudens vanuit een regionale woonvorm naar Houten. Deze toename past in het beeld van een grotere doorstroming uit de intramurale voorzieningen naar zelfstandige woningen als gevolg van veranderde regelgeving in het sociale domein (extramuralisering).
3. Het aantal toegekende urgenties op basis van medische omstandigheden is al jaren relatief stabiel tussen 5 en 10 (2018: 6).
4. Sinds medio 2016 bestaat de mogelijkheid, vanwege een verplichting volgens de Huisvestingswet een urgentie te verkrijgen voor mantelzorg (voor ofwel mantelzorgontvangers ofwel voor mantelzorgers). In 2018 zijn op deze grond twee urgentieaanvragen ingediend.

5. Er waren in 2018 10 bezwaarschriften. Daarvan zijn er 4 gegrond verklaard (vanwege een andere inhoudelijke afweging) en 6 ongegrond.
6. In 2018 zijn 10 statushouders in Houten komen wonen. Aan hen zijn in dit jaar 2 woningen toegewezen. Deze aantallen zijn veel lager dan in de jaren 2015 tot en met 2017. In 2017 bijvoorbeeld werden 37 sociale huurwoningen toegewezen en kwamen (inclusief gezinshereniging) 120 statushouders naar Houten. Vanaf 2015 heeft Houten meer woningen aan statushouders toegewezen dan volgens de rijksaankoopstelling nodig was. Dit was het gevolg van de toezegging om de mensen die in de noodopvang waren ondergebracht allen in Houten te huisvesten. Inmiddels loopt Houten weer vrijwel in de pas met de jaarlijkse taakstelling.
7. In 2018 zijn 399 sociale huurwoningen vrijgekomen voor herbezetting. Daarvan zijn 44 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 en inclusief de toewijzingen aan statushouders. Zo is 11% toegewezen aan urgenten (want 44 huishoudens op 399 woningen). Vergeleken met het jaar 2017, toen 20% van de woningen werd toegewezen aan urgenten, zijn er dit jaar dus meer kansen gekomen voor reguliere woningzoekenden.
8. Het lokaal maatwerk is in 2018 aanzienlijk toegepast. In 2018 was er de experimentele toewijzing van het gemengd wonen project De Molen 20. Bij de oplevering van dat project (74 appartementen) zijn woningen toegewezen op basis van gebleken motivatie om samen te willen leven in een dergelijk gemengd wonen project van 'vragers' en 'draggers' (61 voor dragers, 13 voor vragers). Ook de toewijzing van 10 woningen voor het project De Hoge Schaft vielen onder lokaal maatwerk. In 12 gevallen zijn ouderen verleid te verhuizen van een eengezinswoning (sociale huur) naar een meer passende nultredenwoning (sociale huur). 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 slechts 2 woningtoewijzingen. Slechts in 1 geval was sprake van toewijzing via loting (dus zonder dat de langste inschrijfduur een rol speelde).

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 1, 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.

Werkwijze rondom eenmalige woningaanbiedingen en combicontracten

Een verzoek tot urgentie (om uit te stromen uit een begeleid wonen-voorziening naar een zelfstandige woning) vindt plaats via een voordrachtformulier. In het voordrachtformulier wordt duidelijk wat het netwerk, het toekomstperspectief, de benodigde begeleiding en de risico's zijn. Dit houdt, bij uitstroming uit een instelling, in dat er ook een advies/beschikking/indicatiestelling van het Sociaal Team moet zijn. Dit is gecommuniceerd met de instellingen.

Belangrijk is te weten op welke terreinen een cliënt kwetsbaar is, waar het mis kan gaan. Deze informatie is van belang voor de urgentiecommissie Houten en voor de woonconsulenten van Viveste bij de bepaling wat en waar het woningaanbod moet zijn (bijvoorbeeld ter voorkoming van toekomstig burenoverlast). In het advies van het Sociaal Team wordt opgenomen of er begeleiding nodig is en als dat het geval is wie deze begeleiding dan gaat leveren en de duur van deze begeleiding.

Verschillende gemeenten, waaronder Houten, hebben lokale afspraken gemaakt met zorginstellingen over de uitstroom van cliënten naar zelfstandige woningen nadat zij een periode van begeleiding in de instelling met goed gevolg hebben volbracht. In U16-verband is een actie gaande om deze lokale afspraken onder het Regionale convenant Uitstroom uit Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen te brengen. Er wordt gewerkt aan nadere afstemming tussen de urgentiecommissie en het Sociaal Team

Waarom een jaarverslag?

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

- Verantwoording over het gevoerde beleid. Het jaarverslag is uitgebreid met informatie over de toepassing van lokaal maatwerk in de woonruimteverdeling, over de toewijzing aan statushouders en mantelzorgurgenties);
- 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 2006 is de medisch adviseur Het Vierde Huis/A-REA. 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

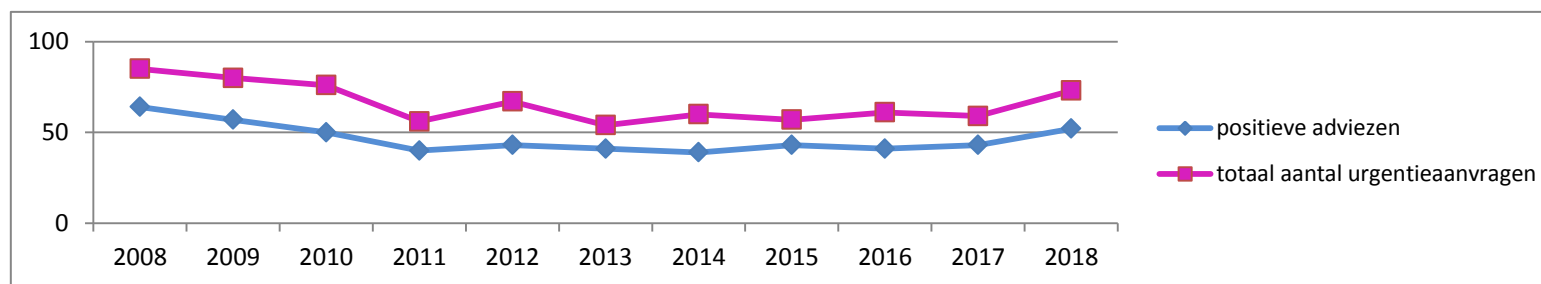
De urgentiecommissie is van mening dat de huidige praktijk (de huidige urgentiecategorieën en voorwaarden om voor urgentie in aanmerking te komen) eerlijk en rechtvaardig is, ook in relatie tot de positie van overige reguliere woningzoekenden. Vanwege de hoge druk op dit woningmarktgebied adviseren wij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

Urgentiecommissie woonruimteverdeling Houten,
januari 2019

x-x-x

Jaarverslag urgentiecommissie woonruimteverdeling Houten, 2008-2018

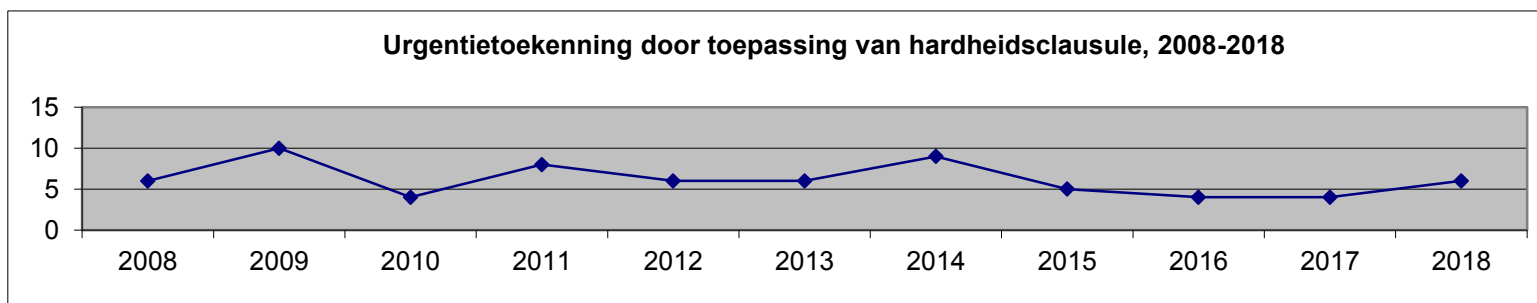
I.a Urgentieaanvragen en toekenningen											
Aanvragen	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
positieve adviezen	64	57	50	40	43	41	39	43	41	43	52
negatieve adviezen	18	19	18	16	22	11	18	12	16	15	21
intrekking urgentie	3	4	8	0	2	2	3	2	4	1	0
totaal aantal urgentieaanvragen	85	80	76	56	67	54	60	57	61	59	73



I.b Achtergrond positieve adviezen											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sociale indicatie											
relatie-beëindiging	33	23	30	16	16	13	11	11	5	13	12
dreigende dakloosheid buiten schuld			1			1		4	2		0
financieel	2	2	1		1			1		1	1
gedwongen verlaten dienstwoning											0
Medische indicatie	14	13	7	4	6	4	3	5	8	9	6
Volkshuisv.indicatie											0
Maatsch. Indicatie (uitplaatsing Timon, Reinaerde, Lister, Profila, incl. vrouwenopvang)	9	9	7	8	9	11	12	13	17	8	20
Maatsch. Indicatie (contingent Utrecht: uitstroom = instroom)		5		3	5	6	4	3	5	8	6
Mantelzorgurgentie (mantelzorgontvangers + mantelzorgers)								1	2		1
Hardheidsclausules	6	10	4	8	6	6	9	5	2	4	6
totaal	64	62	50	40	43	41	39	43	41	43	52

I.c Achtergrond negatieve adviezen	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
aanvragen met medische achtergrond	6	9	5		1	1		4	3	1	4
overige (dit zijn: alle niet-medische aanvragen)	6	2	4	7	16	7	12	5	9	10	13
negatief besluit op verzoek toepassing hardheidsclausule	6	8	9	9	5	3	4	3	4	4	4
totaal	18	19	18	16	22	11	16	12	16	15	21

I.d Achtergrond urgentietoekenning o.b.v. hardheidsclausule	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
gezinsuitbreiding zonder zelfstandige woonruimte	1	2	4	1	1	2	2			1	0
langdurig niet passend (qua bezettingsnorm) zelfstandig wonen	1	4		2	5	1	2	3		1	1
onveiligheid				1			1		2		3
Overig (onvoorzien)	3	3		2		3	4	2	2	2	2
totaal	6	10	4	8	6	6	9	5	4	4	6



Statushouders (woningen)
Statushouders (personen; inclusief gezinshereniging)

31	81	37	2
88	151	120	10

II. Zoekprofielen van toegekende urgenties	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
zoekprofiel voor een eengezinswoning	20	28	20	12	14	12	7	7	6	9	10
zoekprofiel voor beneden-, bovenwoning, flat met/zonder lift	44	34	30	28	29	29	32	36	35	34	42
totaal	64	62	50	40	43	41	39	43	41	43	52

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

Bezwaren	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
gegrond		2		1	1						4
ongeground	4	4	9	4	4		6	3		4	6
ingetrokken	3		7	3	1			1	2	2	0
totaal	7	6	16	8	6	0	6	4	2	6	10

Redenen gegronde bezwaren	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
vormfouten											0
andere inhoudelijke afweging		2		1	1						4
totaal	0	2	0	1	1	0	0	0	0	0	4

IV. Woningtoewijzing sociale huurwoningen

	2015	2016	2017	2018
toewijzing via urgentie (inclusief statushouders)	68	113	72	44
%	24%	30%	20%	11%
overige toewijzing	219	265	289	355
%	76%	70%	80%	89%
totaal (aantal woningen)	287	378	361	399

V. Lokaal Maatwerk

	2015	2016	2017	2018
woningtoewijzing via loting (aantal woningen)	1		1	1
woningtoewijzing via loting (% van totale woningaanbod, max. 20%)	0,3%	0%	0,3%	0,3%
woningtoewijzing via experimenten (aantal woningen)				84
toewijzing via experimenten (% van het totale woningaanbod)	0%	0%	0%	21%
regeling Van groot naar kleiner (max 30 woningen p/j) verleiden senioren van eengezinswoning naar nultredenwoning	17	20	18	12
voorrangsregeling kleine kernen (aantal woningen)	10	5	3	2
doorschuifregeling	2	2	1	2