
Evaluatie tijdelijke huisvesting speedzoekers

Datum: december 2023

Opstellers: Gemeente Noordwijk en woningstichting Padua

Korte samenvatting van de evaluatie:

- Conclusie op basis van deze evaluatie in verband met de uiteindelijke aantallen die een beroep hebben gedaan op tijdelijke woningen en aan de voorwaarden voldeden, is er geen aparte regeling nodig voor huisvesting van speedzoekers in de gemeente Noordwijk.
- De gemeente hanteert de vastgestelde criteria voor speedzoekers bij toekomstige tijdelijke woningen. De Woningcorporaties Padua en ook Stek zijn bereid mee te denken als de gemeente met een casus komt die aan de gestelde criteria voldoet. De corporaties hebben aangegeven dat als er zich echt een schrijnende situatie voordoet en diegene geen beroep kan doen op een urgentie er door de gemeente een beroep op de corporaties mag worden gedaan en dat de corporaties dan hun uiterste best zullen doen om iets te betekenen. Waarbij de corporatie op basis van de toewijzing via het regionale woonruimteverdeelsysteem op grond van de Regionale Huisvestingsverordening 2024 3-5% vrije beleidsruimte heeft om in te zetten. De corporaties nemen het besluit of deze vrije beleidsruimte op basis van een verzoek van de gemeente ook daadwerkelijk wordt ingezet.
- Er zijn een aantal initiatieven om huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren. Deze initiatieven zijn beoogd buiten/aan de rand van de bestaande Stads- en Dorpsgebieden (BSD-contouren). Het college heeft aangegeven dat bij deze initiatieven als aanvullende voorwaarde wordt gesteld dat er een percentage van de nieuw te bouwen woningen (max. 20%) ook beschikbaar wordt gesteld voor andere doelgroepen. Momenteel vindt over de voorwaarden voor de toewijzing aan maximaal 20% van de doelgroepen een verkenning plaats met andere (maatschappelijke) partners, zoals wooncorporaties. Bij de daadwerkelijke realisatie van deze tijdelijke huisvesting is de "speedzoeker" op basis van de gestelde criteria een van de doelgroepen die voor deze maximale 20% van deze tijdelijke huisvestingslocaties in aanmerking komen.

Aanleiding

Tijdelijke woningen niet haalbaar

Gestart is met de verkenning naar de realisatie van tijdelijke woningen in de kernen Noordwijk en Noordwijkerhout. Padua heeft indertijd geconstateerd dat tijdelijke woningbouw op de Noordwijkerhoutse locatie 'de Zeestroom' financieel niet haalbaar is. Daarom heeft Padua gezocht naar andere mogelijkheden. Besloten is om, analoog aan het "Alphense alternatief" (op basis van de ingediende motie mbt speedzoekers), enkele bestaande woningen, tijdelijk (voor de duur van 2 jaar) in te zetten voor de huisvesting van speedzoekers. De gemeente en Padua hebben de afgelopen jaren een pilot, passend binnen de afspraken van het regionale woonruimteverdeelsysteem, opgezet. Met deze pilot kan worden getoetst of een dergelijk initiatief in de praktijk ook daadwerkelijk functioneert. De pilot is gestart in de zomer van 2021 en heeft vooralsnog een omvang van 4 woningen.

Om deze verhueringen niet ten koste te laten gaan van reguliere woningzoekenden verkocht Padua in haar bezit vier verkoopwoningen minder in 2021-2022.

Aanleiding voor dit experiment voor het realiseren van huisvesting voor speedzoekers in het werkgebied van Padua is de aangenomen motie d.d. 26 januari 2021, ingediend door NZ Lokaal, met de titel "Over een alternatieve oplossing voor speedzoekers". De Gemeente Noordwijk heeft zich naar aanleiding van de aangenomen motie tot de beide corporaties in haar werkgebied gewend om te verkennen of zij specifiek voor speedzoekers tijdelijke woningen kunnen realiseren. Omdat vooraf niet duidelijk is hoe groot de groep is en wat precies hun behoeften

zijn, is het als experiment ingestoken. Padua heeft aangegeven mee te willen werken aan het experiment. Woningcorporatie Stek wilde graag de uitkomsten van het experiment afwachten alvorens verder beleid te ontwikkelen.

Opzet experiment

Binnen de regels van de Regionale Huisvestingsverordening, betreft dit een experiment dat voldoet aan de criteria van artikel 17 van de Regionale Huisvestingsverordening.

Definitie doelgroep

De toewijzingscriteria en definitie spoedzoeker

Met het inzetten van bestaande bouw voor deze doelgroep is door Padua en de gemeente de volgende criteria waar een kandidaat huurder aan moet voldoen, toegepast:

1. Minimaal 2 jaar ingeschreven in de gemeente Noordwijk.
2. Inkomen lager dan € 40.024 (prijspeil 2021)
3. Aantoonbaar dreigende dakloosheid op korte termijn (binnen half jaar)
4. Eén ouder gezin – minimaal 50% zorg over minderjarige kind(eren) aantoonbaar met ouderschapsplan. (De gemeente heeft een zorgplicht voor ouders met minderjarige kinderen)
5. Inschrijftijd Huren in Holland Rijnland korter dan 6 jaar
6. Komt niet in aanmerking voor een urgentieverklaring; aanvraag is afgewezen of een negatief advies vanuit de woonconsulenten.

Als de kandidaat huurder aan al deze voorwaarden voldoet wordt degene beschouwd als een spoedzoeker.

Vier woningen in tijd van 2 jaar beschikbaar

Het experiment omvat

- Vier bestaande sociale huurwoningen van Padua, 2 woningen met een lage huurprijs (tot 633,25 (prijspeil 2021) in te zetten en 2 met een iets hogere huurprijs (boven de € 633,25 en tot € 752,33 (prijspeil 2021).
- Tijdelijk huurcontract voor maximaal 2 jaar.
- Behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
- De woningen worden geadverteerd via het woonruimteverdeelsysteem van HureninHollandRijnland, onder voorwaarden en criteria waar de woningzoekenden aan moeten voldoen om in aanmerking te komen.
- Via Lotingssysteem van Holland Rijnland worden de kandidaten geselecteerd en de rangorde bepaalt.

Evaluatie twee jaar na aanvang van het experiment

- Er zijn drie spoedzoekers gehuisvest gedurende het experiment. De vierde woning is terug gebracht in de reguliere verhuur omdat er geen kandidaten waren op het moment van adverteren.
- Het huurcontract van de eerste geplaatste spoedzoekers loopt 1 september 2023 af. Deze spoedzoeker heeft dan een totale inschrijftijd van 5,5 jaar. Het is niet gelukt om via inschrijfduur binnen de 2 jaar looptijd van de pilot een reguliere bestaande huurwoning te bemachtigen via Huren in Holland Rijnland Wonen. Maar omdat zij een sociale huurwoning van Padua achterlaten, konden ze met voorrang doorstromen naar een nieuwbouwwoning van Padua.
- Ook de 2e spoedzoeker heeft een andere huurwoning toegewezen gekregen onder lokaal maatwerk met een huurcontract voor onbepaalde tijd.
- De derde spoedzoeker heeft nog een huurcontract voor bepaalde tijd dat nog een looptijd heeft tot juli 2024. Ook dit huishouden maakt zich zorgen over haar huisvesting na deze periode.

Conclusies:

Aan het einde van het experiment kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er reageren veel huishoudens op de aangeboden woningen. Slechts een klein gedeelte van deze huishoudens voldoet aan alle gestelde criteria. Daarnaast zijn er ook veel huishoudens die wel gereageerd hebben op een woning, maar bij navraag of ze nog belangstelling voor de woning hebben ze niets meer van zich laten horen.
- De groep spoedzoekers in het werkgebied van Padua is op basis van gehanteerde definitie, minimaal van omvang.

- Voor de woning met een huurprijs boven de € 647,19 was het moeilijk om een kandidaat te vinden. Daarom is besloten om bij de vierde verhuring weer een woning aan te bieden met een huurprijs tot € 647,19 (was in 2022 € 633,25) maar hiervoor is geen kandidaat meer gevonden.
- Voordat het experiment werd gestart was de verwachting dat de spoedzoeker met een tijdelijk woning zijn/haar leven op orde kon brengen. De praktijk leert dat de tijdelijkheid van een huurcontract zorgt voor stress bij de huishoudens die in aanmerking komen voor een woning van het experiment. In het vervolg bij alleen schrijnende casussen die voldoen aan de gestelde criteria voor een “spoedzoeker” en niet zelfredzaam zijn een permanente oplossing in overleg met de corporaties voor het woonprobleem te zoeken.
- In het experiment zijn er woningen aangeboden waar een kandidaat bij is gezocht. Het werkt mogelijk beter in verband met de uitkomsten van de pilot om een woning te zoeken als er zich een huishouden meldt dat aan de gestelde toewijzingscriteria voldoet.
- Altijd cliënten doorgeleiden door naar Voorieder1 (VI1). In praktijk kunnen spoedzoekers zich bij alle instanties melden, zoals gemeente, corporatie, huisarts, maar Voorieder1 is de instantie die de regie en coördinatie voert.
- Omdat de wachttijden in de regio momenteel oplopen moet het criterium voor de Inschrijftijd Huren in Holland Rijnland korter dan 6 jaar aangepast worden in korter dan 8 jaar
- Conclusie op basis van deze evaluatie in verband met de uiteindelijke aantallen die een beroep hebben gedaan op een tijdelijke woningen en aan de voorwaarden voldeden, dat er geen aparte regeling nodig is voor huisvesting van spoedzoekers in de gemeente Noordwijk.
- Woningbouwcorporaties Padua en ook Stek is bereid mee te denken als de gemeente met een casus komt. De bij deze pilot opgestelde criteria voor “spoedzoeker” worden door de gemeente gehanteerd om te toetsen of een casus in aanmerking komt om vervolgens te bespreken met de corporaties.

Vervolg:

- Het stopzetten van het gezamenlijk experiment nadat de laatste woning verhuurd is tot juli 2024. Voor schrijnende gevallen is er een reguliere regeling (regionale Huisvestingsverordening 2024). Daarnaast is geconstateerd dat de bestaande regelingen die de gemeente Noordwijk hanteert, zoals de urgentie- en contingentenregelingen, de maatschappelijke opvang en het convenant ter voorkoming van huisuitzetting en dakloosheid een redelijk goed vangnet vormt voor de opvang van inwoners die niet zelfredzaam zijn en met voorrang een woning zoeken.

Bijlage I Resultaten en bevindingen van de Pilot van Padua om tijdelijke woningen in te zetten t.b.v. “spoedzoekers”

Aanbieden via Huren in Holland Rijnland

De woningen worden verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem van Huren in Holland Rijnland.

Na sluitingsdatum op Huren in Holland Rijnland vindt de verdeling plaats op basis van loting door het systeem.

Padua controleert of de kandidaat aan alle gestelde toewijzingscriteria voldoet. Iedere woningzoekende kan op de woningen reageren, kandidaten moet goed de gestelde voorwaarden lezen, maar als besloten wordt om toch te reageren, komen alle reacties uiteindelijk binnen en moet de corporatie de controle verder handmatig uitvoeren. Dit vergt enorm veel tijd.

De resultaten

Na een intensieve voorbereidingsperiode werd in augustus 2021 de eerste woning bestemd voor een spoedzoeker door Padua geadverteerd. De verhuur van de woning vond plaats in september 2021.

Woning nummer 1, huurprijs € 633,25, maximaal inkomen € 32.675 per jaar

Aantal reacties op advertentie: 546 huishoudens

Aantal reacties van inwoners gemeente Noordwijk: 89 huishoudens

Aantal reacties van 2 of meer personen: 34 huishoudens = voldoet aan criteria huishoudgrootte, inkomen en woonplaats (maar nog niet duidelijk hoe lang iemand in Noordwijk woont)

Toewijzing aan: de eerste kandidaat

Zoals gesteld kan iedereen reageren, uit te filteren valt het aantal leden van het huishouden (meer dan 2) en het huishoudinkomen en de woonplaats. Van de overige 33 huishoudens is niet bekend of ze voldeden aan alle overige gestelde voorwaarden. Deze criteria worden alleen gecontroleerd als iemand ook daadwerkelijk kandidaat voor een woning is. Alle 33 huishoudens hebben een mail ontvangen dat ze zich kunnen melden bij Voorleider 1 voor verdere ondersteuning als ze daar behoefte aan hebben.

Het huishouden waar de woning aan toegewezen is, had bij het tekenen van het tijdelijke huurcontract 3,5 jaar inschrijftijd in Holland Rijnland. Met de 2 jaar dat de woning gehuurd kan worden is de kans dat dit gezin in aanmerking komt voor een reguliere sociale huurwoning binnen de regio zeker aanwezig, maar niet heel groot.

De tweede woning bestemd voor een spoedzoeker werd geadverteerd in december 2021 en is verhuurd in januari 2022.

Woning nummer 2, huurprijs € 633,25, maximaal inkomen € 32.675 per jaar

Aantal reacties op advertentie: 481 huishoudens

Aantal reacties van inwoners gemeente Noordwijk: 73 huishoudens

Aantal reacties van 2 of meer personen: 33 huishoudens

Toewijzing aan: 9^{de} kandidaat

Na de loting voor deze woning lieten de eerste 8 huishoudens op de lijst, nadat ze een mail hadden ontvangen van Padua, niets meer van zich horen of ze lieten weten geen interesse meer in de woning te hebben.

Degene waar de woning aan toegewezen is, had bij verhuring ½ jaar inschrijftijd. Met de 2 jaar dat de woning gehuurd kan worden, is de kans voor dit gezin om door te stromen naar een reguliere sociale huurwoning nog steeds uiterst klein.

Dit gezin kon de eerste verhuurnota niet voldoen. De gemeente heeft dit via het noodfonds kunnen oplossen.

De derde woning bestemd voor een spoedzoeker werd geadverteerd in juni 2022 en verhuurd per eind augustus/begin september 2022. Deze woning is passend voor woningzoekenden met een iets hoger inkomen.

De reden om deze woningen in te zetten in de pilot is omdat er onder de groep spoedzoekers misschien ook mensen zijn die een hoger inkomen hebben, maar alsnog geen geschikte woning kunnen huren

Woning nummer 3, huurprijs € 698,10, inkomen hoger dan € 32.675 en maximaal € 45.014 per jaar

Aantal reacties op advertentie: 378 huishoudens

Aantal reacties van inwoners gemeente Noordwijk: 63 huishoudens

Aantal reacties van 2 of meer personen: 23 huishoudens

Toewijzing aan: 14^{de} kandidaat. Alle 63 huishoudens uit Noordwijk zijn aangeschreven

De derde woning heeft geruime tijd leeg gestaan, omdat het echt moeite kostte om een kandidaat te vinden die aan de voorwaarden voldeed. De verwachting was al dat de woning niet verhuurd ging worden aan een spoedzoeker, omdat niet een van de kandidaat-huurders die iets van zich liet horen aan alle voorwaarden voldeed. Er is niet specifiek één voorwaarde te benoemen waar de meeste kandidaten niet aan voldeden. Degene waar de woning aan toegewezen is, had in eerste instantie de aanbiedingsmail van Padua niet gezien, maar meldde zich alsnog gaande het aanbiedingsproces. Van de 378 huishoudens die op de woning reageerden, was er dus maar één huishouden dat aan de gestelde voorwaarden voldeed. En ook dat was nog enigszins discutabel, omdat de huidige koopwoning van dit huishouden nog niet was verkocht en er dus nog geen sprake was van dreigende dakloosheid.

Het klaar voor verhuur maken van deze derde woning bracht extra kosten voor Padua met zich mee. Zo ontbrak een vloer en stonden de schuttingen er niet goed bij. Investering: € 8.000. Daarnaast heeft de lange doorlooptijd ervoor gezorgd dat er 3 maanden extra leegstand op deze woning door Padua werd afgeboekt.

De vierde woning bestemd voor een spoedzoeker werd geadverteerd eind 2022, maar is uiteindelijk niet verhuurd aan een spoedzoeker.

Woning nummer 4, huurprijs € 647,19 maximaal inkomen € 32.675

Aantal reacties op advertentie: 651 huishoudens

Aantal reacties van inwoners gemeente Noordwijk: 85 huishoudens

Aantal reacties van 2 of meer personen: 33 huishoudens

Toewijzing aan: geen spoedzoeker

Eind 2022 werd de vierde en tevens laatste woning aangeboden voor het experiment spoedzoekers. Het betrof een maisonnette woning met twee slaapkamers. Aan alle 85 woningzoekenden uit Noordwijk is een peilingsmail gestuurd met de gestelde criteria en het verzoek wanneer ze hieraan voldeden contact op te nemen met Padua.

Uiteindelijk hebben 17 personen gereageerd op deze mail. De reden hiervoor was divers. Soms wilden kandidaten aanvullende info of ze vonden hun eigen situatie ernstig genoeg om deze woning toegewezen te krijgen.

Uiteindelijk voldeed niemand aan de gestelde criteria en is de woning daarom begin 2023 aangeboden op Huren in Holland Rijnland zonder spoedzoekers voorrang te geven.

Aan alle kandidaten is een mail gestuurd met het advies zich voor hulp en ondersteuning te melden bij Voorleder1. Bij navraag bij Voorleder1 bleek dat er geen extra aanmeldingen zijn geweest.