Gekwalificeerd advies

Aan : Bestuur Vidomes
Betreft : Gekwalificeerd advies 'Opstapwoningen', ontvangen 2 november 2021
Datum : 10 december 2021
Nummer :

Geachte mevrouw Braal, beste Daphne,

Op 2 november heeft Huurdersraad Vidomes van u een adviesaanvraag over het voorgenomen beleid 'Opstapwoningen' ontvangen. Hieronder leest u het gekwalificeerd advies.
De volgorde van de adviezen is bepaald door de volgorde waarin de onderwerpen in uw voorgenomen beleidsdocument zijn opgenomen.

Positief advies
De Huurdersraad staat achter het toevoegen van het woonproduct 'opstapwoning' aan het woningaanbod. Spoedzoekers zijn vaak huishoudens in grote nood, waar dakloosheid/escalatie dreigt of al aan de orde is. De opstapwoning draagt bij de huisvesting van huurders die op een kritisch moment in hun leven qua huisvesting geen kant op kunnen. Hen de helpende hand aanbieden is een taak die hoort bij het werkdomein van de corporatie.
Wij adviseren daarom positief op het toevoegen van dit woonproduct aan uw woningaanbod.
Met de adviezen hieronder meent de Huurdersraad uw beleid en de uitvoering van het toewijzen van opstapwoningen kwalitatief nog beter te maken.

Pagina 3, 200 opstapwoningen

- Het realiseren van 200 opstapwoningen zou vooral moeten plaatsvinden op basis van behoeften en mogelijkheden per gemeente. Daarbij past niet een spreiding van 50 per gemeente per se.
  Het advies is: Realiseer het aantal opstapwoningen op basis van behoefte en mogelijkheden per gemeente.

Pagina 4, 9, 17, Regisseur Wonen

- Op pagina 4 wordt de Regisseur Wonen voor het eerst genoemd. Op pagina 17 en 18 zijn verantwoordelijkheden per functie expliciet opgenomen. Ook die van de Regisseur Wonen. Uitgaande van wat in het beleidsdocument is opgenomen is de Regisseur Wonen degene die wikt en weegt over een zorgvuldige plaatsing van en

een goede plek voor de spoedzoeker. Het is goed als zo'n regisseur dan terug kan vallen op een groep mensen waarmee hij/zij de casus kan bespreken. Bijvoorbeeld met collega's die het bezit goed kennen en die met hem/haar mee kunnen wikken en wegen. Het is een belangrijke afweging die -als uitgevoerd door slechts 1 persoon- naar de mening van de Huurdersraad te kwetsbaar wordt ingevuld.
Het advies is: Organiseer rondom de coördinatie en toewijzing van de opstapwoningen door de Regisseur Wonen een casuïstiek overleg waarin collegiale ondersteuning wordt geboden.

Pagina 5, Position Paper

- U schrijft dat u een position paper gaat opstellen om duidelijk te maken wat onder een noodsituatie verstaat wordt. Dat is een goede actie. En niet alleen omdat Vidomes zo binnen het wettelijk toegestane blijft ten aanzien van het aanbieden van tijdelijke huurovereenkomsten. Ook omdat zo van tevoren goed nagedacht kan worden over specifieke omstandigheden waarin mensen kunnen verkeren die voor een opstapwoning in aanmerking komen. Bij het opstellen van deze position paper wil de Huurdersraad graag betrokken worden om voorbeelden en feitelijkheden uit de praktijk aan te dragen en aan de position paper bij te dragen. Denk bijvoorbeeld aan mensen die uit langdurige revalidatie komen en geen woning meer hebben. Dat is ook een noodsituatie.
  Het advies is: Betrek de Huurdersraad bij het schrijven van uw position paper.

Vanaf pagina 11, mix van bewoners

- Op pagina 9 schrijft u dat de Key positieve ervaringen heeft met de mix jongeren en statushouders. De Huurdersraad hoort echter ook negatieve verhalen over die mix en de doorstroom naar reguliere huisvesting.
  Het advies is: Onderzoek de wenselijkheid van mixen van verschillende groepen grondig voordat dergelijke projecten ontwikkeld worden.

- Op pagina 12 en 14 spreekt u een voorkeur uit voor een mix van vragende en dragende huurders. Waarom? Als er een goede begeleiding op zit is dat niet nodig. Het kan zelfs het gevaar opleveren dat professionele woonbegeleiders minder omkijken naar de 'vragende' huurder. Ook vraag je van permanent wonenden 'dragers' een relatie op te bouwen met iemand die tijdelijk woont. Tot slot is het zo dat in de huidige woningmarkt het maar de vraag is of 'dragers' gemotiveerd kiezen voor het wonen in een complex waar hen wordt gevraagd om 'vragers' te ondersteunen. In een woningmarkt die zo onder druk staat, vooral voor jongeren, kan je dat sterk betwijfelen.
  Het advies is: Onderzoek eerst grondig de voor- en nadelen bij het sturen op een mix van vragende en dragende huurders in een complex (niet alleen onderzoek naar de organisatie van het beheer) en betrek daarbij praktijkvoorbeelden.

- Met het introduceren van gemengde en geclusterde woonvormen zal Vidomes het beheer dat daarbij hoort moeten organiseren, opleiden of aantrekken. U geeft aan dat u zich daar bewust van bent.
  Het advies is: Organiseer niet eerder een geclusterde/gemengde woonvorm voordat het beheer daarvan afgesproken is.

- De kwaliteit van woonbegeleiding, als dit onderdeel uitmaakt van de voorwaarden in het huurcontract van de opstapwoning, moet goed zijn. Of dit nu in geclusterde/gemengde woonvormen plaats vindt of niet. Daar valt of staat het draagvlak mee voor dit woonproduct van de omwonenden. Dit is een punt van zorg van de Huurdersraad. Het draagvlakrisico wordt bepaald door partijen in de uitvoering.
  Het advies is: Neem regie over de monitoring van de kwaliteit van de begeleiding en spreek partijen aan als deze niet voldoende is.

- De spreiding van spoedzoekers met woonbegeleiding is wenselijk. Behoudens als er sprake van is dat groepswonen en geclusterd wonen aansluit bij specifieke woonwensen en woonbehoeften van huurders.
  Het advies is: Zorg voor aanbodspreiding.

Pagina 13, 14 Leefbaarheid

- De Huurdersraad is geïnspireerd door de lezing van Margriet Sitskoorn tijdens de stakeholdersbijeenkomst van 28 oktober jl. over het SCARF-model.
  Het advies is: Hanteer bij gesprekken met en het betrekken van de buurt de uitgangspunten van het SCARF-model.

Pagina 17 Eenmalig aanbod

- Na afloop van de woonduur doet Vidomes een eenmalig een aanbod van een reguliere huurwoning als aantoonbaar de huurder niet een andere woning heeft weten te vinden. Maar wat gebeurt er als de huurder die eenmalige aanbieding weigert? Start Vidomes een juridisch traject? En kan een dergelijke weg voorkomen worden door in het tijdelijk huurcontract een acceptatieplicht op te nemen?
  Het advies is: Neem in het beleid op wat vervolgacties zijn bij het niet accepteren van het eenmalige aanbod.

- Ook wordt mogelijk geacht dat door het uitzicht op een eenmalig aanbod na twee jaar, huurders niet eerder gaan zoeken. Ondanks dat hen is uitgelegd dat zij wel de moeite moeten nemen om actief te zoeken. De opstapwoning wordt succesvoller als er sprake is van een vlotte doorstroming.
  Het advies is: Stimuleer een snellere doorstroming door regelmatig de huurders te ondersteunen in het zoeken naar een geschikte woning.

- Ook heeft het de voorkeur om bij een dergelijk aanbod te putten uit de 5% vrije toewijzingsruimte. Op deze manier wordt geen aanbod aan regulier woningzoekenden onttrokken.
  Het advies is: Put voor het eenmalige woningaanbod uit de 5% vrije toewijzingsruimte.

- Een deel van de spoedzoekers zal zich pas inschrijven als woningzoekende naar aanleiding van de omstandigheid waardoor zij spoedzoeker werden. Ondanks het feit dat men inschrijfduur kan opbouwen gedurende het verblijf in de opstapwoning, zal deze relatief korte inschrijfduur hen marginaal helpen om bij het reageren op een woning een eerste kandidaat te zijn. Kan je daarom eigenlijk niet nu al niet voorspellen, bij huurders met een relatief korte inschrijfduur, dat zij na de tijdelijke huurperiode waarschijnlijk geen woning zullen vinden? De

schaarste blijft nog wel even. Is het daarom niet ook goed om aan te geven dat de vervolghuisvesting ook short stay, onzelfstandig wonen, antikraak en groeps-/deelwoning kan zijn? Mogelijk ook met behoud van inschrijfduur? Ook om te voorkomen dat de 'opstaproute' misbruikt wordt om sneller aan een reguliere huurwoning te komen? Er zijn altijd uitzonderingen, zeer schrijnende gevallen, maatwerk is dan nodig. Maar als regel meent de Huurdersraad dat meerdere vormen van vervolghuisvesting ook oplossingen kunnen zijn.
Het advies is: Formuleer vervolghuisvesting breder dan alleen de reguliere huurwoning.

Extra advies

- De als opstapwoning gelabelde reguliere woning zal langere tijd beschikbaar blijven. Spoedzoekers zijn over het algemeen woningzoekenden met een woningbehoefte die niet voorzien was. Zij hebben dan ook niet financieel kunnen anticiperen op de inrichting van een tijdelijke woning. Om te voorkomen dat door geldgebrek huurders op een cementen vloer moeten slapen of de ramen gaan dichtplakken met kranten, zou het een goede zaak zijn als hierin al door Vidomes voorzien is.
  Het advies is: Lever de opstapwoning op met vloerbedekking (bijvoorbeeld vinyl) en raambedekking (bijvoorbeeld lamellen).

Actualisatie van beleid

- Bij eventuele actualisatie van het beleid en de evaluatie van dit beleid wil de Huurdersraad betrokken worden.

Tot slot

Wellicht is de opmerking waarmee dit advies wordt afgesloten overbodig. Toch vindt de Huurdersraad het belangrijk zich uit te spreken over uitsluiting van huisvesting van statushouders in opstapwoningen.
In geen geval vindt de Huurdersraad dat de als 'opstapwoning' gelabelde woningen geschikt zijn voor het tijdelijk huisvesten van statushouders. Statushouders zijn huishoudens die na het doorlopen van een -vaak lange- procedure worden gehuisvest via een verdelingsnorm die door het Rijk aan gemeenten wordt opgelegd. Deze huishoudens zijn geen spoedzoekers.

Wij wachten uw antwoord op ons advies af.

Met vriendelijke groet,
Sylvie Seubert, voorzitter

stichting huurdersraad vidomes

Van 't Hoffplein 1
2725 EA Zoetermeer
T 079-3318975
M 06-45090977
E info@huurdersraadvidomes.nl
W www.huurdersraadvidomes.nl