

Yolanda Winkelhorst (Woonkeus Stedendriehoek):

Regionale verschillen te groot voor landelijk woonruimteverdeelsysteem

Huurders die een sociale huurwoning zoeken in de regio Apeldoorn, Deventer en Zutphen kunnen terecht bij **Woonkeus Stedendriehoek**. In dit collectief werken negen corporaties samen in één woonruimteverdeelsysteem om bewoners een passende huurwoning te bieden. Wat betekent het aanbieden van woningen onder één noemer voor een corporatie? Een gesprek met **Yolanda Winkelhorst**, voorzitter RvB van Woonkeus Stedendriehoek en directeur-bestuurder IJsseldal Wonen: "Het samen komen tot één visie betekent stevige discussies, maar ook grote voordelen."

Het verwerken van de wensen en eisen van negen corporaties tot één visie voor woonruimteverdeling is lastig, beaamt Yolanda. "Het is geen eenvoudige opgave om woningen op eenzelfde manier te verhuren. Wat dat betreft heeft passend toewijzen echt een impuls gegeven aan onze samenwerking. Zonder aanpassing van beleid en onze gezamenlijke afspraken, zouden de slaagkansen van woningzoekenden met huurtoeslag helemaal onderuit gaan. Om te zorgen voor gelijke slaagkansen was het belangrijk dat er voldoende aanbod is voor verschillende doelgroepen."

Op de vraag hoeveel woonkeus een woningzoekende eigenlijk heeft in de Stedendriehoek, vertelt Yolanda: "De afgelopen jaren schommelde het aantal actieve woningzoekenden tussen de 9.000 en 11.500. Het aantal beschikbare woningen ligt gemiddeld per jaar op 3.300. Wij zien de markt sinds 2017 weer aantrekken. Het aantal reacties per woning stijgt en de slaagkans neemt wat af. Daarbij is in het algemeen de wachttijd in de steden langer dan in de dorpen."

Eerlijk en transparant

Woningen verdelen op een eerlijke en transparante manier is de essentie volgens Yolanda. "Dit doen wij op drie manieren: het direct toewijzen van woningen aan bijvoorbeeld statushouders, het aanbieden van huizen via loting en de verdeling van woningen op basis van inschrijftijd. Daarbij vinden wij het belangrijk dat het woonruimteverdelingssysteem eenvoudig te begrijpen is. Dat bleek bij de invoering van passend toewijzen een grote uitdaging te zijn. Maar omdat je overal in de regio op dezelfde manier werkt, blijken woningzoekenden zulke regels snel te begrijpen en te herkennen."

Negen corporaties, één visie

Woonkeus Stedendriehoek heeft bij de visievorming en implementatie van passend toewijzen de hulp ingeschakeld van Enserve. "Samen met Henk van Dijk, adviseur Woningmarkt bij Enserve, hebben wij dit helemaal uitgewerkt. Hiervoor gebruikten wij een metafoer van vissers, vijvers en mogelijke visvangst. Met dit model hebben wij met corporaties, huurderorganisaties en gemeenten de consequenties van het passend toewijzen besproken. Uiteindelijk hebben wij afgesproken dat we bij elke corporatie het woningaanbod zodanig prijzen dat er zestig procent beschikbaar is voor één- en tweepersoonshuishoudens met huurtoeslag, twintig procent voor driepersoonshuishoudens met huurtoeslag en twintig procent voor de groep zonder recht op huurtoeslag, maar die wel tot onze doelgroep behoort. Deze afspraak monitoren wij met elkaar in Woonkeus en is redelijk uniek; wij hebben met elkaar afspraken gemaakt over het huurprijsniveau per individuele corporatie."

Compromissen

Het komen tot één visie betekent ook compromissen sluiten.

"Er waren meerdere mogelijkheden om te komen tot gelijke slaagkansen. De financiële consequenties verschillen ook per corporatie. Daar zijn stevige discussies over gevoerd. Desondanks zijn wij wel in staat geweest om met elkaar tot één systeem te komen, maar dan moet je wel soms water bij de wijn doen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de toewijzing van woningen in kleine kernen. De eigen inwoners willen graag voorrang ten opzichte van andere woningzoekenden omdat er maar weinig vrijkomt. Regionaal hebben wij afgesproken dat we dit voor maximaal de helft van de vrijgekomen woningen doen, een percentage die sommige corporaties liever hoger hadden gezien."

Inspelen op ontwikkelingen

De voordelen van het samenwerken in woonruimteverdeling wegen echter sterk op tegen de compromissen, vertelt Yolanda. "Niet onbelangrijk, het is voor woningzoekenden een stuk makkelijker. Zij hoeven zich maar één keer in te schrijven en kunnen vervolgens in de hele regio onder dezelfde voorwaarden en met dezelfde regels reageren. Maar ook voor de corporaties heeft de samenwerking voordelen. Wij wisselen kennis uit en kunnen met elkaar beter inspelen op ontwikkelingen. Dat doen wij inmiddels ook op andere vlakken, zoals duurzaamheid of de Aedes Benchmark. Als laatste levert dit voor de gemeenten in de regio een groot voordeel: zij kunnen op een efficiënte manier urgente woningzoekenden aan onderdak helpen."

Efficiency

De huidige manier van samenwerken bij Woonkeus Stedendriehoek dateert uit 2015. "Onze eigen uitvoeringsorganisatie hebben wij destijds ontmanteld en wij zijn toen ook een nieuw contract aangegaan met Enserve. Zij zorgen ervoor dat alle praktische zaken rondom de verdeling geregeld zijn. Denk aan een goed toegankelijke website, het aansturen van de ICT-inrichting en het aanleveren van data voor onze managementinformatie. Op tactisch en strategisch niveau ondersteunen ze ons met analyses en advies. Ons doel van deze samenwerking was efficiënter werken, en dat is zeker gelukt. Waar de indirecte kosten iets zijn gestegen, zijn de directe kosten voor woonruimteverdeling sterk gedaald. Dit helpt onze woningen betaalbaar te houden."

"Daarbij wordt er meer gebruikgemaakt van de aanwezige deskundigheid in onze organisaties en ook als bestuurders zitten wij er meer bovenop. Tegenover die inspanning staan mooie resultaten, zoals evenwichtige slaagkansen en regionaal afgestemde huurniveaus."

Digitaal en persoonlijk

Yolanda noemt woonruimteverdeling een proces dat zich bij uitstek leent om gedigitaliseerd te worden. "Woningzoekenden kunnen zich bijvoorbeeld altijd inschrijven, een profiel

aanmaken en op het dagelijks aangevulde woningaanbod reageren. De ICT van het woonruimteverdelingsstelsel heeft daarbij verschillende koppelingen met de ERP-systemen van de deelnemende corporaties, zodat gegevens makkelijk ingelezen kunnen worden. Zo wordt een woningzoekende uit het stelsel makkelijk een huurder binnen het pakket van de woningcorporatie, wat een hoop tijd scheelt.”

“Aansluitend op het digitale proces is er natuurlijk ook persoonlijk contact. Dit gebeurt met name bij de woningzoekende die de woning krijgt aangeboden. Het wordt steeds belangrijker om passend te huisvesten, en dan gaat het niet alleen om de verhouding tussen huur en inkomen maar ook of iemand in een buurt past. Dat kun je wat mij betreft niet automatiseren.”

Netwerkorganisatie

De afgelopen jaren is de hoeveelheid deelnemende corporaties in Woonkeus Stedendriehoek toegenomen. “Dit kwam onder andere doordat de gemeenten in de regio intensiever met elkaar gingen samenwerken op de regionale woningmarkt. Dan is het logisch dat ook de woonruimteverdeling op elkaar wordt afgestemd.” Op de vraag hoe Woonkeus Stedendriehoek zich de komende jaren verder zal ontwikkelen, zegt Yolanda. “Omdat alle corporaties in de regio momenteel al deelnemen zal het aantal niet toenemen. Hoogstens door bijvoorbeeld fusies in aantal juist iets afnemen. Woonkeus zal daarbij steeds meer in een netwerkorganisatie veranderen, waarbij we met elkaar kennis en kunde uitwisselen en dit praktisch toepasbaar maken.”

Regionale verschillen

Een verdergaand utopisch beeld waarbij heel Nederland onder één woonruimteverdeelsysteem valt, ziet Yolanda niet voor zich. “Een Funda voor huurwoningen is een mooi ideaal beeld, maar bij huurwoningen geldt nu eenmaal niet dat wie de hoogste prijs betaalt ook de toekomstige bewoner wordt. Het wonen blijft maatwerk op lokaal en regionaal niveau. Het lijkt mij dan ook niet haalbaar om tot één systeem te komen, de woningmarkt is regionaal te verschillend. In onze regio is deze bijvoorbeeld in evenwicht, in de Achterhoek is er sprake van een ontspannen markt en in de Randstad is deze overspannen. Dat vang je niet in één systeem.”

Op regionaal niveau liggen wel kansen in Nederland, zegt Yolanda. “Wanneer corporaties besluiten samen te werken op regionaal niveau, is het van belang om eerst te zoeken naar de gemeenschappelijke deler,” legt ze uit. “Creëer een ‘win-win-situatie’ voor alle deelnemende corporaties waardoor het interessant wordt de samenwerking op te zoeken. Maar blijf daarbij wel uitgaan van het belang van de woningzoekende: daar doe je het uiteindelijk voor.” ■



‘Wij hebben met elkaar afspraken gemaakt over het huurprijsniveau per corporatie: uniek’