

Haastige spoed is zelden goed

De dilemma’s omtrent huisvesting van spoedzoekers

Toetsing van:

Afstuderen SJD

Aantal woorden totaal: 28307

Hogeschool Leiden Opleiding HBO-Rechten/ SJD

Sigrid Rozier s1089944 Heleen Eggelte en Stephan v.d. Raad

Inleverdatum:16 mei 2019 2de kans

Collegejaar 2018-2019

# Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt mijn onderzoeksrapport, dat is samengesteld met behulp van medewerkers van Woningstichting Nieuwkoop, Woningstichting Ymere, Woningstichting Woonforte, Woningstichting De Vooruitgang en Woningstichting Vidomes. Dit onderzoek is bovendien tot stand gekomen met hulp van de gemeenten van Nieuwkoop, Delft, Haarlemmermeer, Alphen aan den Rijn, Katwijk, Teylingen en Amsterdam. Ik wil bij dezen iedereen bedanken die heeft meegewerkt aan deze scriptie.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van mijn onderzoeksrapport.

Sigrid Rozier

Inhoud

[1 Inleiding 7](#_Toc8812603)

[1.1 Probleemanalyse 8](#_Toc8812604)

[1.2 Gewenste situatie/verandering 9](#_Toc8812605)

[1.3 Doelstelling 10](#_Toc8812606)

[1.4 Afbakening 10](#_Toc8812607)

[1.5 Vraagstelling 12](#_Toc8812608)

[1.6 Leeswijzer 12](#_Toc8812609)

[2 Kaders: het maatschappelijk en juridisch kader 13](#_Toc8812610)

[3 Methode 15](#_Toc8812611)

[3.1 Methode(n) van onderzoek en de kwaliteit van de gegevens 15](#_Toc8812612)

[3.2 Analyse van de gegevens 17](#_Toc8812613)

[3.3 De kwaliteit van de gegevens 17](#_Toc8812614)

[3.3.1 Methode dossieronderzoek 17](#_Toc8812615)

[3.3.2 Methode interviews 18](#_Toc8812616)

[4 Beoogd beroepsproduct en beoogde interventie 20](#_Toc8812617)

[5 Resultaten 20](#_Toc8812618)

[5.1 Interviews 20](#_Toc8812619)

[5.1.1 Definitie spoedzoeker 20](#_Toc8812620)

[5.1.2 Ketenpartneroverleg over spoedzoekers 20](#_Toc8812621)

[5.1.3 Flexwonen 21](#_Toc8812622)

[5.1.4 Andere opties voor spoedzoekershuisvesting 23](#_Toc8812623)

[5.1.5 Geschiktheid voor Nieuwkoop 24](#_Toc8812624)

[5.2 Dossieronderzoek 25](#_Toc8812625)

[5.2.1 Dossiers woningcorporaties 25](#_Toc8812626)

[5.2.2 Dossiers gemeente 26](#_Toc8812627)

[5.2.3 Geschiktheid voor Nieuwkoop 26](#_Toc8812628)

[6 Conclusie 29](#_Toc8812629)

[7 Beroepsproduct 31](#_Toc8812630)

[8 Interventie 33](#_Toc8812631)

[9 Discussie 34](#_Toc8812632)

[10 Literatuurlijst 35](#_Toc8812633)

[11 Einde casus kees 38](#_Toc8812634)

[12 Bijlagen 39](#_Toc8812635)

[12.1 Bijlage 1, Topiclijsten 39](#_Toc8812636)

[12.2 Bijlage 2, onderzoeksvoorstel 42](#_Toc8812637)

[12.3 Bijlage 3, dossier 78](#_Toc8812683)

# Samenvatting

Naar aanleiding van de financiële crisis in 2008 is in Nederland een tekort aan sociale huurwoningen ontstaan, wat nadelig is voor spoedzoekers. Een spoedzoeker is een woningzoekende die snel op zoek is naar een woning en die niet kan wachten op een toewijzing aan de hand van zijn inschrijfduur en ook geen voorrang kan krijgen op basis van een regeling.[[1]](#footnote-1)

Woningstichting Nieuwkoop heeft ervaren dat zij in de dichtgeslibde woningmarkt geen duidelijke werkwijze heeft met betrekking tot spoedzoekershuisvesting. Om die reden is een nulmeting uitgevoerd, waarmee duidelijkheid is gecreëerd over de definitie van spoedzoekers en de behandeling van deze doelgroep. Het doel van dit onderzoek is daarbij om kennis te vergaren over oplossingen voor spoedzoekers bij Woningstichting Nieuwkoop.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de volgende centrale vraag: Hoe kan Woningstichting Nieuwkoop in samenwerking met ketenpartners, in het kader van de zorgplicht, vanuit ervaringen van andere gemeenten en woningcorporaties een oplossing creëren voor spoedzoekers?Om deze vraag te beantwoorden, zijn drie deelvragen opgesteld. De nulmeting is gedaan aan de hand van deelvraag 1: Van welke oplossingen voor spoedzoekershuisvesting is sprake binnen ketenpartners in de gemeente Nieuwkoop? Daarna is gezocht naar inspiratie voor oplossingen aan de hand van deelvraag 2: Van welke oplossingen omtrent de huisvesting van spoedzoekers is sprake binnen de gemeenten Delft, Haarlemmermeer, Alphen aan den Rijn, Katwijk, Teylingen en Amsterdam? Tot slot is de toepasbaarheid van de oplossingen gecontroleerd aan de hand van deelvraag 3: Welke oplossingen zijn geschikt voor de gemeente Nieuwkoop en daarmee voor Woningstichting Nieuwkoop?.

Voor dit onderzoek zijn dossiers onderzocht en interviews afgenomen bij verschillende gemeenten en woningcorporaties. Om de betrouwbaarheid van dit onderzoek te vergroten zijn tevens Huisvestingsverordeningen van Holland Rijnland en beleidsnotities van verschillende gemeenten gebruikt (zie hoofdstuk 3.3.1. voor alle bronnen). Daarnaast is in de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Wdh) gekeken naar discretionaire ruimte om spoedzoekers onderdak te bieden. Bovendien zijn interviews gehouden met experts op het gebied van bijzondere doelgroepen, wonen en projecten. Met betrekking tot de validiteit van dit onderzoek zijn voornamelijk woningcorporaties en gemeenten uit de regio Holland Rijnland onderzocht, waardoor het onderzoek lokaal geldend is. Gemeenten met een vergelijkbare omvang als Nieuwkoop zouden een soortgelijk onderzoek kunnen instellen.

Uit de interviews is gebleken dat professionals voorwaarden dienen op te stellen waaraan een spoedzoeker moet voldoen. Daarnaast zijn verschillende oplossingen geïnventariseerd, waaronder flexwonen en loting. Verder is ketenpartneroverleg geopperd, waarmee gedoeld wordt op een werkoverleg over spoedzoekers tussen woningcorporaties, gemeenten en zorgaanbieders.

Uit het dossieronderzoek is daarnaast gebleken dat er door de conceptuele Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 meer opties bijkomen voor spoedzoekers. Daaruit blijkt dat alleenstaanden die geen voorzieningen kunnen delen mogelijk urgentie kunnen krijgen. Bovendien wordt de mogelijkheid tot loting genoemd. Daarnaast kan de experimenteerregel – inhoudende de mogelijkheid van gemeenten tot het creëren van flex-woonvormen – in de verordening worden opgenomen, zodat flexwonen niet ten laste van lokale beleidsruimte komt. Ook is het mogelijk om tijdelijke huurcontracten af te sluiten met behoud van inschrijfduur. Verder kunnen woningcorporaties hun eigen huurders voorrang geven voor nieuwbouwwoningen. Daarnaast is aansluiting van particuliere verhuurders bij de verordening mogelijk. De nieuwe verordening geeft woningcorporaties tevens de mogelijkheid om woningzoekenden die niet op komen dagen bij een bezichtiging tijdelijk uit te sluiten van het reageren op woningen, volgens de ‘no show’-sanctie.

Geconcludeerd kan worden dat het onduidelijk is of Woningstichting Nieuwkoop in samenwerking met ketenpartners een oplossing kan creëren voor spoedzoekers, omdat binnen de gemeente simpelweg niet genoeg woningen beschikbaar zijn. Daarnaast is een plan voor een praktische oplossing momenteel nog niet reëel. De reden hiervoor is dat Woningstichting Nieuwkoop eerst samen met de gemeente Nieuwkoop en eventueel met maatschappelijk werk- of zorgaanbieders overeen moet komen over de definitie van de term ‘spoedzoeker’.

De aanbeveling aan Woningstichting Nieuwkoop is dat zij met de gemeente en met lokale woningcorporaties overeen dient te komen over de manier waarop zij gebruik kan maken van de oplossingen die de Huisvestingsverordening biedt. Dit kan gebeuren in een overleg tussen de stichting, de gemeente en de lokale woningcorporaties, dat eventueel geleid kan worden door de onderzoeker.

# Inleiding

*De afgelopen twaalf jaar is Kees gelukkig getrouwd met Annie. Kees en Annie hebben elkaar leren kennen op hun studentenvereniging en zijn al vanaf hun studententijd bij elkaar. Ze vullen elkaar aan en de daarop volgende jaren delen ze lief en leed met elkaar, onder meer rondom hun afstuderen, de dood van Annies vader, de geboorte van hun twee dochters, hun trouwerij en het opvangen van hun beste vriendin Jet na haar scheiding. Na hun twaalfjarige huwelijk ontstaan echter scheurtjes in de relatie. De drukte van een fulltime baan, het opvoeden van de twee dochters en het verblijf van Jet bij het gezin zorgt voor veel stress binnen het huwelijk. Annie vindt dat zij alle opvoedingstaken uitvoert en dat Kees te veel tijd besteedt met Jet. Kees bespreekt doorgaans na zijn werk met Jet zijn dag en heeft geen flauw benul dat Annie dit erg vindt. Kees wil Annie simpelweg niet storen met zijn eigen verhaal, omdat hij weet dat zij het erg druk heeft.*

*Op een avond barst de bom en vertelt Annie dat het genoeg is. Jet moet het huis uit en Kees moet meer tijd in zijn gezin steken. Kees reageert verbouwereerd en begint Annie verwijten te maken. Aan het einde van de volgende ochtend komen ze tot de conclusie dat ze samen niet meer verder kunnen. Om de situatie voor hun dochters zo pijnloos mogelijk te laten verlopen, besluit Kees dat Annie in het huis zal blijven wonen en dat zij voor de kinderen blijft zorgen. Kees zal op zoek gaan naar een andere woning.*

*Het vinden van een huurwoning met twee slaapkamers (ook een kamer voor zijn dochters) blijkt echter niet gemakkelijk te zijn. Kees heeft zich ingeschreven bij zijn regionale Woningnet: de organisatie waar huurwoningen van woningcorporaties worden aangeboden. Door de lange wachtlijsten bij de door Kees geprefereerde woningen en het kleine aanbod van geschikte woningen, komt Kees niet eens toe aan het reageren op een woning. Om die reden kijkt hij op de website van Woningnet, om te kijken of hij een urgentieverklaring kan krijgen. Helaas voldoet Kees niet aan de voorwaarden voor urgentie.[[2]](#footnote-2) Daarnaast kijkt hij bij particuliere huurwoningen. Als hij ziet dat hij €1000,-[[3]](#footnote-3) of meer moet betalen voor één maand huur, weet hij dat particulier huren onbetaalbaar voor hem is. Uit nood gaat hij uiteindelijk bij zijn beste vriend op zolder wonen. Kees is dankbaar dat hij op zijn vriend kan terugvallen, maar op de kleine zolder is alleen ruimte voor zijn kleding en voor een bed, dus op deze plek kan hij niet zijn kinderen ontvangen. Helaas kan Kees nergens anders naartoe en moet hij blij zijn met wat hij heeft.*

Het verhaal van Kees is helaas geen uitzonderlijk geval; veel andere woningzoekenden vallen net als Kees tussen wal en schip. Dergelijke woningzoekenden worden spoedzoekers genoemd, waarmee verwezen wordt naar woningzoekenden die vaak niet in aanmerking komen voor een urgentiestatus, omdat er geen sprake is van een levensbedreigende situatie of een acuut probleem. Tegelijkertijd hebben ze doorgaans te weinig inschrijfduur om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen.[[4]](#footnote-4)

Het fenomeen spoedzoekers is ongeveer sinds 2017 landelijk in het nieuws.[[5]](#footnote-5) In krantenartikelen en tv-programma’s worden de situaties uitgelicht, waarin spoedzoekers verkeren. Naast de media merken ook de in het werkveld ‘wonen en leefbaarheid’ betrokken partijen, zoals Vereniging van Woningcorporaties Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de problematiek rondom spoedzoekers op.[[6]](#footnote-6) Aedes en de VNG hebben erkend dat het huisvesten van spoedzoekers een probleem is en hebben daarom samen de overheid om hulp gevraagd. Dit hebben zij gedaan in het manifest voor de spoedzoeker.[[7]](#footnote-7) Het opmerken van het probleem omtrent spoedzoekershuisvesting door deze verschillende partijen laat zien dat er sprake is van een maatschappelijk probleem.

## Probleemanalyse

In de regio Holland Rijnland waar Woningstichting Nieuwkoop werkzaam is, is er in verband met het opstellen van de Regionale Woonagenda (RWA), onderzoek gedaan naar de vraag naar sociale huurwoningen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er een tekort is aan sociale huurwoningen. In de regio Holland Rijnland binnen de jaren 2015-2030 was er aan de hand van woningbehoeftenberaming en bevolkingsprognose de doelstelling om 30.000 tot 35.000 woningen te realiseren. In de jaren 2015 tot en met 2016 zijn er 5000 woningen gebouwd. Vanaf 2017 zal de woningbehoefte echter met 1900 tot 2400 per jaar extra toenemen. Het wordt daarom steeds moeilijker om aan de woningbehoefte te voldoen als er steeds meer woningzoekenden komen terwijl er minder bouwgrond is.[[8]](#footnote-8) Uit de jaarrapportage 2017 van Holland Rijnland is daarnaast gebleken dat er 9% meer woningzoekenden waren en 9% minder verhuurde woningen. Steeds meer mensen zoeken een woning maar er is minder doorstroom.[[9]](#footnote-9) Hierdoor is voor Woningstichting Nieuwkoop het huisvesten van spoedzoekers een probleem; de stichting krijgt ongeveer zes keer per jaar te maken met spoedzoekers. Het is voor deze stichting niet duidelijk hoe zij met spoedzoekers dient om te gaan, omdat hierover nog geen beleid is geschreven. Het raakt Woningstichting Nieuwkoop enorm dat zij genoodzaakt is om spoedzoekers weg te sturen. Om deze reden heeft de stichting de opdracht gegeven tot het huidige onderzoek, waarin wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn omtrent het huisvesten van spoedzoekers.

Wanneer een spoedzoeker bij Woningstichting Nieuwkoop om hulp vraagt, nemen de medewerkers van de stichting contact op met zorgaanbieders, bijvoorbeeld met een Blijf-van-mijn-lijfhuis of met een daklozenopvang. Het is voor Woningstichting Nieuwkoop niet gemakkelijk om een spoedzoeker bij een zorgaanbieder te plaatsen. Een spoedzoeker kan namelijk niet zomaar terecht bij een zorgaanbieder, omdat de spoedzoeker hiervoor een secundair probleem moet hebben. Onder mogelijke secundaire problemen worden onder meer een gewelddadige thuissituatie of een verslaving verstaan.

Als het niet lukt om een spoedzoeker bij een zorgaanbieder te plaatsen, verhuurt Woningstichting Nieuwkoop bij hoge uitzondering direct een appartement aan de spoedzoeker, aan de hand van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Wdh). Deze wet heeft wijzigingen aangebracht in onder andere het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet en de Woningwet 2014, om doorstroming van huurders uit sociale huurwoningen te bevorderen en te faciliteren.[[10]](#footnote-10) Deze huurcontracten zijn echter altijd tijdelijk, omdat Woningstichting Nieuwkoop de doorstroom van deze woningen wil behouden en daarom niet voor onbepaalde tijd een woning wil verhuren aan een spoedzoeker. Bovendien is in een spoedzoekerssituatie vaak sprake van problematiek, al dan niet ernstig genoeg om bij een zorgaanbieder terecht te komen, waardoor de verstandhoudingen in de directe omgeving van de appartementen verslechterd kunnen worden. Behalve appartementen, variërend in aantal door de beschikbaarheid, die bij hoge uitzondering direct verhuurd kunnen worden, bezit Woningstichting Nieuwkoop een eengezinswoning, die zij eveneens tijdelijk aan een spoedzoeker kan verhuren. Deze spoedwoning kan vervolgens een half jaar tot maximaal twee jaar bewoond blijven. Bewoners van zowel de appartementen als de spoedwoning dienen na verloop van de gestelde termijn elders een woning te zoeken.

In de huidige situatie is Woningstichting Nieuwkoop genoodzaakt om spoedzoekers weg te sturen wanneer de bovenstaande oplossingen niet haalbaar zijn.

## Gewenste situatie/verandering

Woningstichting Nieuwkoop wil graag weten wat zij nog meer zou kunnen doen om spoedzoekers op te vangen. Dit verlangen is deels ontstaan uit het morele besef dat het niet goed is om hulpbehoevenden weg te sturen. Daarnaast komt dit verlangen voort uit de maatschappelijke taak van de opdrachtgever om woningzoekenden zo goed mogelijk te helpen.[[11]](#footnote-11) In de Woningwet staat dat Woningstichting Nieuwkoop, zijnde een woningcorporatie, namelijk werkzaamheden moet verrichten die zich richten op diensten van algemeen economisch belang. Hieronder vallen onder meer de bouw, de verhuur en het beheer van sociale huurwoningen. Woningstichting Nieuwkoop dient daarom ook mensen met een kleiner budget te huisvesten, bijvoorbeeld spoedzoekers.

Om deze redenen wil Woningstichting Nieuwkoop de onderstaande zaken onderzoeken:

1. De samenwerking met ketenpartners, zoals zorgaanbieders en woningcorporaties, om erachter te komen of hierin iets verbeterd kan worden ten behoeve van de spoedzoekers.
2. Een mogelijke versoepeling van de Huisvestingsverordening van de gemeente Nieuwkoop, zodat spoedzoekers wel binnen een voorrangsregeling kunnen vallen.
3. Een mogelijke zelfstandige oplossing van het huidige tekort aan woningen voor spoedzoekers, zoals het bouwen van noodwoningen of het aanbieden van andere alternatieve woningen.

De onderzoeker wenst daarnaast nog een aantal andere mogelijkheden te onderzoeken. Aan de hand van de oplossingen op dit gebied van andere gemeenten en woningcorporaties wordt gekeken welke oplossingen het meest bruikbaar zijn voor de opdrachtgever. De onderzoeker wil daarbij nagaan welke oplossingen de gemeenten Delft, Haarlemmermeer, Alphen aan den Rijn, Katwijk, Teylingen en Amsterdam hebben bedacht, met betrekking tot het huisvesten van spoedzoekers. Hierbij is het de bedoeling om vervolgens te controleren of deze oplossingen ook toepasbaar zijn op de gemeente Nieuwkoop. Op basis van onder meer deze informatie kan de onderzoeker daarna een advies geven aan de opdrachtgever. In dit advies wordt duidelijker gemaakt wat Woningstichting Nieuwkoop voor een spoedzoeker kan doen en met wie de stichting eventueel zou kunnen samenwerken.

## Doelstelling

De doelstellingen van dit onderzoek zijn opgesplitst in een kennisdoel en een praktijkdoel. Het kennisdoel richt zich op de informatie die te halen is uit de theorie, terwijl het praktijkdoel te maken heeft met wat er praktisch verbeterd kan worden.

Het kennisdoel: het kennisdoel van dit onderzoek is om informatie te verkrijgen over oplossingen voor Woonstichting Nieuwkoop omtrent spoedzoekers. Deze kennis wordt onder andere bij verschillende gemeenten en woningcorporaties opgedaan.

Het praktijkdoel: het praktijkdoel van dit onderzoek is om een oplossing omtrent spoedzoekers aan te bieden aan de opdrachtgever, waardoor de opdrachtgever de spoedzoekers in de toekomst beter kan helpen met hun huisvesting.

## Afbakening

Dit onderzoek richt zich grotendeels op de situaties omtrent spoedzoekers in een aantal geselecteerde gemeenten binnen de regio Holland Rijnland. Dit zijn de vier gemeenten Alphen aan den Rijn, Delft, Katwijk en Teylingen. De onderzoeker heeft onder andere voor deze gemeenten gekozen, omdat deze gemeenten zich net als de gemeente Nieuwkoop aan de Huisvestingsverordening Holland Rijnland moeten houden.

In de gemeente Alphen aan den Rijn is het actieplan spoedzoekers al vanaf 2016 actief. Dit plan beschrijft wie volgens de gemeente spoedzoekers zijn en op welke manier zij gehuisvest kunnen worden.[[12]](#footnote-12) Dit plan lijkt valide en betrouwbaar om te gebruiken in dit onderzoek, omdat het project al een aantal jaren loopt. De opdrachtgever heeft aangegeven dat het voormalig verzorgingstehuis De Jozef, van woningcorporatie Woonforte, is omgebouwd tot woonstudio’s, waar spoedzoekers en andere woningzoekenden tijdelijk kunnen wonen.[[13]](#footnote-13) In artikelen van het Algemeen Dagblad (AD) wordt De Jozef zowel positief als negatief omschreven. In dit onderzoek wordt achterhaald wat de plus- en minpunten van dit project zijn, zodat deze informatie verwerkt kan worden in het uiteindelijke advies aan de opdrachtgever.[[14]](#footnote-14)

De gemeente Teylingen is voor dit onderzoek gekozen, omdat in het beleidsplan van deze gemeente staat dat zij tiny houses wil inzetten om spoedzoekers te huisvesten. Dit is mogelijk een interessant concept voor dit onderzoek, omdat niet veel andere gemeenten deze oplossing hebben ingezet.[[15]](#footnote-15) Ook de gemeente Delft heeft een eigen manier om zich in te zetten voor de huisvesting van spoedzoekers. Deze gemeente wil namelijk het systeem van loting gebruiken voor spoedzoekers.[[16]](#footnote-16) In dit onderzoek wordt aandacht besteed aan de beredenering van de gemeente met betrekking tot dit voornemen.

De gemeente Katwijk heeft uiteenlopende initiatieven omtrent huisvesting opgestart in de Duinvallei. Deze initiatieven in Katwijk zijn interessant, omdat de gemeente heeft gezorgd voor de grond waarop de initiatieven staan. Ontwikkelaars van een initiatief konden zelf hun idee ter beoordeling voorleggen zij een samengesteld team: een vertegenwoordiger van de woonwijk, gemeente, scholen, milieu en veiligheid en een vertegenwoordiger van ondernemers. In dit onderzoek wordt onderzocht hoe de verstandhouding tussen de verschillende partijen binnen deze initiatieven tot stand is gekomen en of het concept Duinvallei bruikbaar is voor spoedzoekershuisvesting.

Behalve deze gemeenten heeft de onderzoeker, op advies van de opdrachtgever, ook twee gemeenten buiten deze regio onderzocht. Hierbij gaat het om de gemeente Haarlemmermeer en Amsterdam. In Haarlemmermeer wordt het project Estafette van Ymere door Woningstichting Nieuwkoop gezien als een mogelijke oplossing voor spoedzoekers. Voor de gemeente Haarlemmermeer is bovendien gekozen, omdat zij in samenwerking met woningcorporatie Ymere Estafette heeft opgezet. Estafette is relevant, omdat dit een nieuwe vorm van flexwonen betreft, die nergens anders in Nederland bestaat.[[17]](#footnote-17) Daarnaast is gekozen voor de gemeente Amsterdam, omdat deze gemeente al vanaf 2013 woonruimtes door middel van loting toewijst.[[18]](#footnote-18) Aangezien de gemeente Delft van plan is om ook het systeem van loting in te gaan zetten, is de gemeente Amsterdam voor dit onderzoek geselecteerd om te kijken naar mogelijke obstakels in de procesvorming.

Binnen dit onderzoek is enkel gekeken naar oplossingen die reeds bestaan. Projecten in ontwikkeling zijn binnen dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Zo hebben de gemeenten Delft en Teylingen aangegeven dat er ten tijde van het onderzoek nog geen besluit was genomen omtrent spoedzoekers. Wel gaven zij aan daar mee bezig te zijn. Desondanks is hier binnen dit onderzoek niet verder op ingegaan.

Tot slot hanteert iedere gemeente een andere definitie van de term ‘spoedzoeker’. In dit onderzoek is ervoor gekozen om alleen met de definities te werken van de geïnterviewde gemeenten en woningcorporaties.

## Vraagstelling

Centrale vraag:Hoe kan Woningstichting Nieuwkoop in samenwerking met ketenpartners, in het kader van de zorgplicht, vanuit ervaringen van andere gemeenten en woningcorporaties een oplossing creëren voor spoedzoekers?

Deelvraag 1: Van welke oplossingen voor spoedzoekershuisvesting is sprake binnen ketenpartners in de gemeente Nieuwkoop?

Deelvraag 2: Van welke oplossingen omtrent de huisvesting van spoedzoekershuisvesting is sprake binnen de gemeenten Delft, Haarlemmermeer, Alphen aan den Rijn, Katwijk, Teylingen en Amsterdam?

Deelvraag 3:Welke oplossingen zijn geschikt voor de gemeente Nieuwkoop en daarmee voor Woningstichting Nieuwkoop?

## Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk van deze scriptie wordt dieper ingegaan op het probleem rondom de huisvesting van spoedzoekers, waarbij de doelstelling en de vraagstelling van het onderzoek worden aangehaald. In het tweede hoofdstuk worden de kaders geschetst, waarbinnen het onderzoek zich afspeelt. Vervolgens worden in het derde hoofdstuk de gebruikte methoden omschreven en verantwoord, waarna in het vierde hoofdstuk het beoogde beroepsproduct en de daaropvolgende interventie omschreven staan. In hoofdstuk vijf worden daarna de resultaten uit de gebruikte methoden beschreven. Vervolgens staat in het zesde hoofdstuk de conclusie omschreven, waarna in hoofdstuk zeven de aanbeveling aan de opdrachtgever aan bod komt. In hoofdstuk acht wordt vervolgens de intervisie overzichtelijk gemaakt aan de hand van een werkplan. In het negende hoofdstuk is daarna de discussie te vinden, waarin de reflectie van de opdrachtgever op dit onderzoek te vinden is. Het onderzoek wordt tot slot gecompleteerd door een literatuurlijst en een aantal bijlagen.

# Kaders: het maatschappelijk en juridisch kader

Tegenwoordig – in 2018 – is landelijk ( op macroniveau) de woningnood hoog, omdat er gedurende de financiële crisis weinig tot geen woningbouw heeft plaatsgevonden. Uit een onderzoek van de Nederlandsche Bank blijkt dat de woningnood in 2016 al aanzienlijk groot was.[[19]](#footnote-19) Nadat de economische crisis vanaf 2008 langzaamaan verdween, kwam de Nederlandse economische markt er weer bovenop. Door de crisis ontstond echter weinig nieuwbouw, omdat bouwprojecten vaak werden gestopt.[[20]](#footnote-20) Corporaties kregen bovendien in 2014 een verhuurderheffing[[21]](#footnote-21) opgelegd, waardoor de investeringen stagneerden. Deze heffing is opgelegd om de investeringen in sociale huurwoningen te ontmoedigen en de verkoop te stimuleren. Ook mochten woningcorporaties niet meer investeren in het middensegment, waarmee de huurwoningen boven de liberalisatiegrens worden bedoeld, de vrije sector. Door onder andere de invoer van de verhuurderheffing en de investeringsstop in het middensegment zijn de mensen die de afgelopen jaren scheefwoonden niet doorgestroomd. Scheefwonen houdt in dat mensen sociale woningen bezet houden, die vanwege hun hogere inkomen niet voor hen bedoeld zijn, terwijl het kopen van een woning of het huren van een vrijesectorwoning te duur is.[[22]](#footnote-22) Door al deze factoren is opstopping in de woningmarkt ontstaan.

Regionaal (mesoniveau) is er naast een gebrek aan doorstroom een toename van het aantal woningzoekenden in de huidige woningmarkt inmiddels ook toegenomen, omdat behalve de reguliere woningzoekenden ook een stroom statushouders gehuisvest moest worden. Extramuralisering had hier ook een aandeel in, waarmee gedoeld wordt op mensen die voorheen in instellingen woonden en die nu zelfstandig moeten wonen. Het woningaanbod en de vraag hiernaar is kortom niet meer in balans. Doordat de disbalans allerlei mensen in de Nederlandse samenleving treft, is dit een maatschappelijk probleem. De vragen die binnen Woningstichting Nieuwkoop (op microniveau) rijzen zijn: Wat maakt de spoedzoeker zo speciaal dat hij voorrang dient te krijgen in een markt die in disbalans is? En wat kan uiteindelijk binnen de woningbouw worden gedaan om de situatie te verbeteren?

Inhoudende het juridische kader van dit onderzoek, is het duidelijk dat alle Nederlandse gemeenten (op macroniveau) volgens de Woningwet juridisch gezien de plicht om te zorgen voor huisvesting van woningzoekenden.[[23]](#footnote-23) Volgens art. 75 Woningwet mogen gemeenten, indien er geen andere oplossing is, van gemeentewege voorzieningen treffen in het belang van de volkshuisvesting. Op basis van deze wet hebben gemeenten op eigen behoefte een aantal regelingen in het leven geroepen. Binnen het juridisch kader van dit onderzoek is daarom een aantal decentrale regelingen van belang, waaronder de Huisvestingsverordening van Holland Rijnland.[[24]](#footnote-24) Deze regionale verordening (mesoniveau) omvat algemene bepalingen, de voorwaarden voor huisvestingvergunning, regels met betrekking tot inschrijving bij een woonruimteverdeelsysteem (Woningnet), voorwaarden voor urgentie en de rangorde van woningzoekende, inclusief bijzondere doelgroepen. Deze verordening is geldig voor veertien gemeenten die onder deze regio vallen. Het doel van deze verordening is om ervoor te zorgen dat alle meewerkende gemeenten zich conformeren aan dezelfde normen, waarbij het gaat om urgentie.

In de huisvestingsverordening wordt verwezen naar een aantal bijzondere doelgroepen. Hierbij gaat het onder andere om daklozen, gehandicapten, zorgbehoevenden, ex-gedetineerden, psychiatrisch patiënten en kwetsbare jongeren. Zij hebben allemaal een behandeling in een instelling gehad. Indien een woningzoekende valt onder een van de genoemde doelgroepen in de contingentregeling,[[25]](#footnote-25) valt deze buiten de definitie van de spoedzoeker. Ook is deze Huisvestingsverordening van belang, omdat de definitieve versie van 2019 nog niet vaststaat. Om deze reden wordt binnen dit onderzoek de Huisvestingsverordening van 2015 vergeleken met het concept voor 2019, om daarbij te achterhalen wat in beide verordeningen voor spoedzoekers wordt gedaan.

Binnen de organisatie Woningstichting Nieuwkoop (microniveau) moet voornamelijk op het naleven van de verordening worden gelet. Daarnaast moet worden onderzocht welke tijdelijke contracten van toepassing zijn voor spoedzoekers.

# Methode

In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke methoden worden gebruikt om een antwoord te geven op de deelvragen en daarmee op de centrale vraag van dit onderzoek. In de paragrafen 3.1 en 3.2 worden na een toelichting op de keuzes uit de verschillende opties voor onderzoeken, het onderzoek en de methoden verantwoord.

## Methode(n) van onderzoek en de kwaliteit van de gegevens

Deelvraag 1: Van welke oplossingen voor spoedzoekershuisvesting is sprake binnen de gemeente Nieuwkoop?

Om deelvraag 1 te beantwoorden, worden vier personen geïnterviewd die te maken hebben met de problematiek rondom spoedzoekershuisvesting: de procesleider Zorg van de gemeente Nieuwkoop, de manager Bijzonder Vastgoed van Woonforte, een medewerker Wonen van Woondiensten Aarwoude en de strategisch van Holland Rijnland. Door middel van deze interviews worden mogelijke oplossingen binnen de gemeente Nieuwkoop geïnventariseerd. De onderzoeker heeft om verschillende redenen ervoor gekozen om deze specifieke personen te interviewen. De procesleider Zorg van de gemeente Nieuwkoop is bijvoorbeeld geïnterviewd, omdat de opdrachtgever in vergaderingen contact met hem heeft over de spoedzoekershuisvestingsproblematiek. Daarnaast wordt de manager Bijzonder Vastgoed van Woonforte geïnterviewd, omdat zij betrokken is geweest bij de ontwikkeling van De Jozef. Verder wordt een medewerker Wonen van Woondiensten Aarwoude geïnterviewd, omdat het spoedzoekersbeleid van deze organisatie in de huidige situatie niet duidelijk is voor Woningstichting Nieuwkoop. Het interview met een medewerker van Holland Rijnland is tevens van belang, omdat de gemeente Nieuwkoop zich moet houden aan de regionale Huisvestingsverordening van Holland Rijnland. In dit interview kan meer inzicht worden verkregen in de totstandkoming van de Huisvestingsverordening, zodat Woonstichting Nieuwkoop meer te weten komt over haar plek binnen de samenwerking. De onderzoeker veronderstelt dat de aangewezen personen over voldoende relevante kennis beschikken om de eerste deelvraag te kunnen beantwoorden.

Aan de hand van dossieronderzoek wordt een beeld geschetst van de verschillende beleidsplannen over en visies op spoedzoekers. Dit beeld wordt geschetst door het analyseren van zowel de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 als het concept Huisvestingsverordening 2019 en het analyseren van jaarverslagen van Woningstichting Nieuwkoop, Woonforte en Woondiensten Aarwoude.

Deelvraag 2: Van welke oplossingen omtrent de huisvesting van spoedzoekers is sprake binnen de gemeenten Delft, Haarlemmermeer, Alphen aan den Rijn, Katwijk, Teylingen en Amsterdam?

Deelvraag 2 wordt beantwoord aan de hand van dossieronderzoek en interviews met projectleiders en medewerkers Wonen van de verschillende gemeenten en bijbehorende woningcorporaties. Wat betreft de gemeente Delft wordt de adviseur Wonen geïnterviewd, om er achter te komen waarom deze gemeente heeft gekozen voor het systeem van loting. In de gemeente Haarlemmermeer wordt daarnaast een interview gehouden met de medewerker Team Wonen, cluster samenleving, sport en cultuur. Voor deze persoon is gekozen, omdat hij de problematiek van de huisvesting goed kent. Verder wordt een interview afgenomen met de projectleider Arbeidsmigranten van de gemeente Alphen aan den Rijn, omdat deze gemeente als enige genoemde gemeente arbeidsmigranten expliciet als spoedzoekers benoemt. Daarnaast wordt een beleidsmedewerker Wonen, team Ruimtelijk beleid, van de gemeente Katwijk geïnterviewd, omdat zij een toelichting kan geven op het project de Duinvallei en op de manier waarop dit project tot stand is gekomen. Ook wordt een beleidsmedewerker Wonen (team Beleid en advies, cluster Ruimtelijke ordening) van de gemeente Teylingen geïnterviewd, omdat zij meer informatie kan geven over de tiny houses in de gemeente. Voor een uitleg over oplossingen binnen de gemeente Amsterdam wordt tevens een medewerker Wonen van de gemeente geïnterviewd. In totaal zes interviews met betrekking tot deze deelvraag.

Behalve medewerkers van de verschillende gemeenten, worden ook medewerkers van twee woningcorporaties geïnterviewd. Zo wordt een interview afgenomen met de manager Bijzonder Wonen van Alphen aan de Rijn, om meer informatie te verkrijgen over De Jozef. Daarnaast wordt een Match en Marktspecialist van Ymere geïnterviewd, omdat hij meer kan vertellen over Estafette.

Het dossieronderzoekwordt ingezet ter voorbereiding op de interviews, waarbij de onderzoeker zich inleest in beleidsstukken van de gemeenten en jaarverslagen van de woningcorporaties. Deze officiële bronnen van de gemeenten en de woningcorporaties worden gebruikt om de echtheid van de bronnen te garanderen.

Deelvraag 3: Welke oplossingen zijn geschikt voor de gemeente Nieuwkoop en daarmee voor Woningstichting Nieuwkoop?

In een interview met de procesleider Zorg van de gemeente Nieuwkoop wordt gevraagd naar meer informatie over mogelijke oplossingen voor spoedzoekers binnen de gemeente Nieuwkoop. Hiermee verkrijgt de opdrachtgever meer inzicht in de ideeën van de gemeente. De onderzoeker heeft met de directrice en een medewerker wonen van Woningstichting Nieuwkoop een niet opgenomen oriënterend gesprek gevoerd.

In totaal worden voor de beantwoording van deze deelvraag drie interviews afgenomen: twee keer een interview met de projectleider Zorg van de gemeente Nieuwkoop, één interview met een medewerker van Woonforte, één interview met een medewerker van Woondiensten Aarwoude.

Naast de interviews wordt ook bij de beantwoording van deze deelvraag dossieronderzoek ingezet, om informatie te verkrijgen over verschillende onderwerpen. Zo wordt onderzocht hoe tijdelijk huurrecht afgedwongen kan worden, zodat de bewoner de spoedwoning weer kan verlaten. Daarnaast wordt onderzocht of een spoedzoeker gedurende een tijdelijke huisvesting gemotiveerd kan worden om te zoeken naar een volgende huisvesting. Verder kan de begeleiding bij opstapwoningen wellicht worden gebruikt voor spoedzoekers, om dakloosheid na tijdelijke huisvesting te voorkomen.[[26]](#footnote-26) Ook dit wordt door middel van dossieronderzoek onderzocht. Om meer informatie te verkrijgen rondom deze onderwerpen, worden de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 en het concept Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 met elkaar vergeleken. Hierbij wordt gefocust op informatie die specifiek geschikt is voor de gemeente Nieuwkoop en voor Woningstichting Nieuwkoop. De methode dossieronderzoek wordt ingezet, omdat de voorwaarden voor tijdelijke verhuur duidelijk zijn afgebakend in de wet en deze bronnen dus nuttige informatie voor het onderzoek kunnen verschaffen.

## Analyse van de gegevens[[27]](#footnote-27)

De onderzoeker heeft ervoor gekozen om een kwalitatief onderzoek uit te voeren, omdat de opdrachtgever en de Hogeschool Leiden niet een algemene oplossing voor het probleem van de opdrachtgever willen. Gezocht wordt daarom naar een specifieke oplossing, zodat de spoedzoekers op lokaal niveau en op een reële manier geholpen kunnen worden. Dit betekent dat het onderzoek betrouwbaar en valide moet zijn. Betrouwbaar betekent dat een resultaat en de hieruit volgende conclusie niet voortkomen uit toeval of geluk. Het onderzoek moet daarbij herhaalbaar zijn, met vergelijkbare resultaten en conclusies tot gevolg. Validiteit is de mate waarin de resultaten de werkelijkheid weergeven. Daarbij is het van belang dat de bevindingen van de onderzoeker reëel zijn en dat de resultaten te generaliseren zijn.

## De kwaliteit van de gegevens

### Methode dossieronderzoek

Voor dit onderzoek wordt gebruikgemaakt van officiële bronnen van de gemeenten en de projecten, om daarmee de validiteit en de betrouwbaarheid van het dossieronderzoek te vergroten. Dit wordt met name gedaan, omdat theorieën en plannen vaak verschillen van de praktijk. Om deze reden wordt het dossieronderzoek aangevuld met interviews, om daarmee inzicht te verkrijgen in zowel de theorie als de praktijk.

Voor het dossieronderzoek ter beantwoording van deelvraag 1 worden de volgende bronnen gebruikt:

* Jaarverslag 2017, Woningstichting Nieuwkoop[[28]](#footnote-28).
* Jaarverslag 2017, Woonforte[[29]](#footnote-29). Door middel van dit document wordt geïnventariseerd hoe Woonforte in verband met spoedzoekers heeft gehandeld.
* Jaarverslag 2017, Woondiensten Aarwoude[[30]](#footnote-30). Door middel van dit document wordt geïnventariseerd hoe Woondiensten Aarwoude in verband met spoedzoekers heeft gehandeld.

Voor de beantwoording van deelvraag 2 zijn de volgende documenten geraadpleegd:

* Totstandkoming Huisvestingsverordening 2019, College van burgemeester en wethouders van Delft (College B&W Delft).[[31]](#footnote-31) Dit document is gekozen, omdat de overwegingen die het college B&W heeft genomen inzichtelijk zijn en kunnen worden gebruikt voor de beredenering van de keuze voor het systeem van loting en de tijdelijke huisvesting als een succesvolle oplossing.
* Actieplan Spoedzoekers 2016-2019, Alphen aan den Rijn[[32]](#footnote-32). In dit document worden de samenwerkingen en het plan van aanpak met betrekking tot spoedzoekers van de gemeente Alphen aan den Rijn duidelijk. Door dit actieplan te onderzoeken, wordt inzichtelijk hoe een daadwerkelijk plan voor spoedzoekers eruit ziet.
* Programmabegroting Teylingen 2019-2022[[33]](#footnote-33). Dit document is gekozen, omdat de overwegingen die de Raad van Teylingen heeft genomen inzichtelijk zijn. De plus- en minpunten van de betreffende oplossing voor spoedzoekers worden in dit plan duidelijk.

De geraadpleegde documenten voor de beantwoording van deelvraag 3zijn:

* Huisvestingsverordening 2015 Holland Rijnland.[[34]](#footnote-34) Hierin wordt gezocht naar discretionaire ruimte om spoedzoekers een plek te geven in de huisvestingsverordening.
* Het concept Huisvestingsverordening 2019 Holland Rijnland. Aan de hand van dit concept wordt gekeken of er in 2019 inmiddels al oplossingen zijn doorgevoerd voor spoedzoekers.
* Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Wdh).[[35]](#footnote-35) Aan de hand van deze wet wordt onderzocht welke mogelijkheden deze wet biedt in de afbakening van vertrek na tijdelijke huisvesting.
* Werken met tijdelijke huurcontracten[[36]](#footnote-36), platform31. Hierin staat een aantal vormen van tijdelijke huurcontracten, waarbij wordt gekeken naar welk contract eventueel geschikt is voor Woningstichting Nieuwkoop.

### Methode interviews

Tijdens de interviews wordt gebruikgemaakt van een topiclijst, waarbij verschillende lijsten worden gebruikt voor verschillende organisaties. Door de eerste drie deelvragen in een kapstokindeling op te splitsen, wordt de kern van de interviews en de topiclijst opgesteld.[[37]](#footnote-37)

Voor dit onderzoek wordt gebruikgemaakt van semigestructureerde interviews, wat inhoudt dat de topiclijst een aantal vaste vragen bevat, maar dat naar aanleiding van het verhaal van de respondent aanvullende vragen kunnen worden gesteld. Voor deze manier van interviewen is gekozen om binnen het onderwerp spoedzoeker zo veel mogelijk data te vergaren. Om daarnaast een valide beeld te verkrijgen, zijn bij de interviews de technieken luisteren, samenvatten en doorvragen gebruikt. Tevens worden de antwoorden die verkregen zijn tijdens de interviews geparafraseerd, om misverstanden ten gevolge van interpretatiefouten te voorkomen. Ter versterking hiervan worden de interviews overgezet in een transcript.

De interviews met de respondenten zijn voornamelijk informatief van aard. Dit is bevorderlijk voor de betrouwbaarheid van het onderzoek, omdat gelijksoortige medewerkers vaker dezelfde feiten vertellen. Om de validiteit te vergroten, kan een casus worden gebruikt, om daarmee de praktijk van de respondenten in kaart te brengen. Daarnaast worden de interviews afgenomen in een afgesloten ruimte en worden de gesprekken opgenomen, zodat deze later door de onderzoeker kunnen worden teruggeluisterd. De informatie uit de interviews wordt vervolgens verwerkt aan de hand van labelen, waarmee het filteren van informatie aan de hand van relevante thema’s wordt bedoeld.

Wat betreft de resultaten is het van belang om te weten of de resultaten algemeen geldend zijn. Oplossingen voor het huisvesten van spoedzoekers kunnen verschillen per gemeente en/of woningcorporatie. Om deze reden worden binnen dit onderzoek ongeveer tien interviews afgenomen, zodat een zo algemeen mogelijk beeld kan worden geschetst. Daarbij is de bruikbaarheid voor het werkveld van belang, omdat het onderzoek vooral een praktijkgericht onderzoek is. De opdrachtgever wil een beroepsproduct/interventie, waarmee zij een verschil kan maken voor spoedzoekers. Door deze ervaringen op papier te zetten, kunnen zowel de opdrachtgever als haar ketenpartners een beeld krijgen van hoe spoedzoekers worden behandeld. Door te kijken naar wat er goed en fout gaat in de huidige behandeling van spoedzoekers, kan het regionale werkveld inspiratie opdoen voor mogelijke verbetering.

De keerzijde voor de methoden interview en dossieronderzoek in dit onderzoek is dat meningen en feiten wellicht door elkaar kunnen lopen. Een gemeente kan ervoor kiezen om bepaalde woningzoekenden een spoedzoeker te benoemen of niet. De beredenering hiervoor is deels subjectief. Het onderzoek zal dus nooit volledig dezelfde resultaten hebben, indien dit nog een keer wordt gedaan met andere medewerkers met gelijkwaardige functies. Daarnaast heeft de onderzoeker zich op gemeenten in de buurt van Woningstichting Nieuwkoop gericht. De regionale focus kan nadelig zijn als een andere gemeente, bijvoorbeeld Stede Broec in Friesland, indien zij dit onderzoek wil gebruiken voor haar eigen inventarisatie van spoedzoekers. Aangezien de bevolkingspopulatie en woonbehoefte buiten de Randstad op landelijk niveau verschilt.

# Beoogd beroepsproduct en beoogde interventie

Met dit onderzoek wordt beoogd om zowel een advies aan Woningstichting Nieuwkoop als een interventie te realiseren. Het adviserende beroepsproduct bevat de bevindingen uit het onderzoek, met verschillende oplossingen voor spoedzoekershuisvesting in de gemeente Nieuwkoop. In de interventie worden daarnaast resultaten en conclusies gepresenteerd aan de gemeente Nieuwkoop en aan woningcorporaties en zorgaanbieders in deze regio.

# Resultaten

In dit hoofdstuk worden, aan de hand van afgenomen interviews en dossieronderzoek, de deelvragen van dit onderzoek beantwoord. De resultaten zijn gesorteerd op de methoden, interviews en dossieronderzoek. Binnen iedere methoden zijn de resultaten verder onderverdeeld per deelvraag. Voor deze indeling is gekozen omdat het alle resultaten van één methode direct weergeeft, het is volgens de onderzoeker het meest overzichtelijk. Ter verduidelijking staan de deelvragen er bij vermeld.

## Interviews

Resultaten met betrekking tot deelvraag 1

In totaal zijn voor dit onderzoek twaalf respondenten geïnterviewd, die allen werkzaam zijn binnen de woningcorporaties of gemeenten. De resultaten uit deze interviews zijn geordend aan de hand van verschillende thema’s uit de topiclijst (zie bijlage 1).

### Definitie spoedzoeker

De definitie van de term ‘spoedzoeker’ is in te delen in twee sporen.

1. Een spoedzoeker is een woningzoekende die met spoed een woonruimte zoekt en die niet voldoet aan de voorwaarden voor urgentie of de contingentregeling.

2. Een spoedzoeker zit naar eigen zeggen in zodanige nood dat hij/zij bereid is om minder hoge eisen aan een woonruimte te stellen. Daarnaast is hij/zij bereid om compromissen te sluiten om een woonruimte te krijgen, bijvoorbeeld compromissen op het gebied van locatie, woonoppervlak, huurprijs of esthetiek van de woning.

Bij het eerste spoor kijkt de gemeente of de woningcorporatie, met de daarbij behorende voorwaarden, of er sprake is van een spoedzoeker. Bij het tweede spoor komt daarentegen het initiatief vanuit de spoedzoeker zelf, waarbij geen sprake is van voorwaarden waaraan hij/zij moet voldoen.

### Ketenpartneroverleg over spoedzoekers

Uit het interview met de Projectleider Zorg van gemeente Nieuwkoop is duidelijk geworden dat er op dit moment geen sprake is van een werkplan op het gebied van spoedzoekers. Zo is er bijvoorbeeld geen vast protocol dat geraadpleegd kan worden wanneer een spoedzoeker bij de gemeente aanklopt. Uit de interviews blijkt tevens dat ketenpartneroverleg een positief gevolg kan hebben op spoedzoekershuisvesting. Bij een ketenpartneroverleg overleggen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders over de problematiek in hun regio. Doordat alle organisaties binnen de regio daarbij samenwerken, wordt het zoeken naar een oplossing voor spoedzoekers gemakkelijker. De gemeente Nieuwkoop werkt op dit moment al samen met de (woningbouw)corporaties, zorgpartijen, Tom in de Buurt,[[38]](#footnote-38) de gemeente Alphen aan de Rijn en De Binnevest.

Uit dit onderzoek is gebleken dat nog niet in elke gemeente een ketenpartneroverleg plaatsvindt, maar dat er wel andere initiatieven in de gemeenten in werking zijn gesteld. In Amsterdam komen bijvoorbeeld tweemaandelijks professionals bij elkaar in wijkzorgnetwerken.[[39]](#footnote-39) Tijdens deze overleggen wordt iedere keer een ander thema besproken. Daarbinnen vinden casuïstiekbesprekingen plaats, waarin de professionals vertellen waar ze tegenaan lopen.

Holland Rijnland heeft in het kader van de Huisvestingsverordening 2019 alle betrokken partijen uitgenodigd om al hun belangen in beeld te krijgen. Door middel van argumentenkaarten werd inzichtelijk gemaakt waar de belangen, maar ook waar de knelpunten zaten. Het doel van deze bijeenkomst was om begrip tussen alle partijen te creëren. Aanvullend daarop heeft een conferentie plaatsgevonden, waarbij werd gekeken naar welke voorstellen haalbaar waren. De conferentie leidde tot de conclusie dat inter-organisatorisch overleg een grotere kans tot verbetering biedt.

Resultaten met betrekking tot deelvraag 2

### Flexwonen

De gemeente Nieuwkoop heeft zelf één woonvoorziening die gebruikt kan worden voor spoedzoekers. De gemeente heeft hiervoor in Zevenhoven twaalf woonunits gereserveerd. Deze units zijn destijds neergezet voor statushouders, maar doordat er minder statushouders kwamen dan verwacht, bleven de units leegstaan. Daarop heeft de gemeente besloten dat zij de helft van deze units eventueel kan gebruiken voor de groep spoedzoekers. De betreffende spoedzoekers krijgen allemaal een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar.

Alle geïnterviewde respondenten hebben flexwonen als een oplossing voor spoedzoekers geopperd. Zo heeft de gemeente Teylingen een locatie aangewezen waar de woningcorporatie units moest bouwen. De gemeente Delft heeft daarnaast een aantal panden herontwikkeld voor studenten en mensen in de laatste fase van een traject van maatschappelijke opvang, waaronder het verzorgingshuis Abstwoude en het voormalige kantoor van Vestia. In de gemeente Haarlemmermeer is ook een plan ontwikkeld met betrekking tot flexwonen.

In deze paragraaf worden twee fysieke uitwerkingen van flexwonen nader toegelicht: De Jozef in de gemeente Alphen aan den Rijn en Estafette in de gemeente Haarlemmermeer. Deze twee voorbeelden komen hieronder verder aan bod.

DE JOZEF

Woningcorporatie Woonforte heeft een voormalig verzorgingstehuis in Alphen aan den Rijn omgebouwd tot tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers. Het betreft hier simpele zelfstandige studio’s, met een eigen keuken, badkamer en toilet. De wooneenheid bevat 96 studio’s en twee tweekamerappartementen. Ieder appartement is alleen te huren met een flexcontract en na twee jaar moeten de bewoners plaatsmaken voor andere spoedzoekers. Drie maanden voor het verstrijken van de huurperiode ontvangt de huurder een brief inhoudende de opzegging van het huurcontract. Ook organiseert Woonforte een informatiemiddag, waarop wordt uitgelegd hoe de spoedzoekers een woning kunnen vinden. Daarnaast is Woonforte nog bezig met een woonproject, waarin bewoners van De Jozef voorrang kunnen krijgen op een permanente woning.

Om de appartementen te verhuren, heeft Woonforte in een advertentie een beroep gedaan op alle geïnteresseerden, die werden uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek. De woningcorporatie had als doel om een mix van dragende en vragende huurders in het complex te huisvesten. Met dragende huurders worden huurders zonder problematiek bedoeld, die de vragende huurders kunnen ondersteunen. Vragende huurders zijn in dit geval de spoedzoekers. Van de 96 wooneenheden zijn uiteindelijk 25 aan dragende huurders toegekend.

Naast het bieden van huisvesting kent De Jozef ook een maatschappelijke functie. Zo zijn in het gebouw diverse maatschappelijke ondernemingen en instellingen gevestigd, waaronder De Binnevest voor dak- en thuislozenopvang, zorgaanbieder Prodeba en Tom in de buurt, een organisatie die maatschappelijke zorg verleent.[[40]](#footnote-40)

Binnen De Jozef is geen sprake van een inhoudelijk overleg tussen de organisaties. Alleen op het gebied van veiligheid vindt een centraal overleg plaats onder leiding van Woonforte, waarbij tevens medewerkers van de gemeente en de politie aanwezig zijn. De veiligheid binnen De Jozef is namelijk een knelpunt, omdat zich tussen de bewoners ook enkele risicogroepen bevinden. Om de veiligheid ook van binnenuit De Jozef te versterken is een kernbewoner benoemd, die naast de huismeester van het gebouw een oogje in het zeil houdt. De kernbewoner heeft meer binding met de andere bewoners en is het aanspreekpunt voor de professionals.

Een groot pluspunt van De Jozef is het feit dat bewoners er zonder criteria kunnen wonen en dat er geen uitsluiting van bepaalde doelgroepen plaatsvindt. Daarnaast zijn verschillende mogelijkheden aanwezig, zoals inhoudende begeleiding van zorgpartijen en de sociale ondersteuning van zowel de huismeester als de kernbewoner. Bovendien wordt er intensief contact onderhouden met de zorgpartijen, de gemeente en de politie. Een minpunt aan De Jozef wordt echter gevormd door de wispelturigheid van de gedragingen van de bewoners. De hoeveelheid overlast kan daarbij iedere dag verschillen.

In de praktijk blijkt een vergelijkbaar concept als De Jozef niet altijd haalbaar, omdat gemeenten vaak niet het type vastgoed bezitten voor een dergelijke oplossing of het vastgoed liever inzetten voor een ander doel. Bovendien heeft niet iedere gemeente genoeg inwoners om een dergelijk gebouw vol te krijgen met spoedzoekers, zoals in Alphen aan den Rijn wel is gelukt.

ESTAFETTE

Op verzoek van de voormalig wethouder Wonen is in de gemeente Haarlemmermeer, in samenwerking met woningcorporatie Ymere, het project Estafette opgericht. Estafette helpt alleenstaande ouders van wie het kind op straat dreigt te komen, door hen samen onderdak te bieden. Voordat Estafette werd ontwikkeld waren alleenstaande ouders die samen met de kinderen op straat dreigde te komen spoedzoekers. In de ontwikkeling van Estafette is het volgende afgesproken: om in aanmerking te komen voor Estafette, moet een ouder geen andere oplossing hebben voor de opvang van het kind. Een dossier over een betreffende situatie gaat langs de urgentiecommissie, die vervolgens het verzoek toe- of afwijst. Bij een toewijzing krijgt de alleenstaande ouder door middel van een midstay-urgentie toegang tot Estafette. Andere woonvormen dan Estafette worden op dat moment uitgesloten. Per jaar dreigen er ongeveer achttien alleenstaande ouders met kind op straat te komen. Binnen Estafette zijn echter slechts achttien plekken beschikbaar voor een periode van twee jaar. Het is daarom duidelijk dat Estafette niet genoeg woonruimte biedt aan ouders met een dergelijke problematiek.

In de zomer van 2019 zullen de eerste bewoners Estafette moeten verlaten, waarbij het nog onzeker is waar deze bewoners vervolgens worden gehuisvest. Het is zes bewoners gelukt om zelf andere huisvesting te vinden en voor de overige gezinnen is afgelopen zomer een pilot gestart met een wooncoach. Dit is een maatschappelijk werker, die de overgebleven bewoners begeleidt in het vinden van een nieuwe woning. De wooncoach brengt voor de gemeente in beeld wat de bewoners zelf ondernemen om een nieuwe woning te vinden. Uit het onderzoek van de wooncoach is naar voren gekomen dat iedere bewoner bij minimaal drie woningmarktregio’s staat ingeschreven. Ondanks de vele inschrijvingen was er voor deze gezinnen echter geen reële kans om een woning te verkrijgen, in verband met de korte inschrijfduur. Dankzij de wooncoach heeft de gemeente een beeld gekregen van de mogelijkheden die zij heeft om bewoners te helpen. Op basis daarvan is de gemeente bezig om een werkplan te maken, zodat het concept Estafette kan blijven bestaan.

Op dit moment bestaat er nog geen duidelijkheid over de volgende huisvesting van een aantal bewoners van Estafette. Wel wordt gesproken over een vervolgwoonproject, maar de voorwaarden hiervoor moeten nog worden opgesteld. Hierin speelt een aantal afwegingen een relevante rol, waarbij het de vraag is of iedere bewoner in een vervolgproject gehuisvest zou moeten worden en of er mensen uitgezonderd zouden moeten worden. Bovendien levert dit de vraag op of een vervolgwoonproject eventueel invloed heeft op de motivatie van bewoners om zelf een nieuwe woning te vinden.

### Andere opties voor spoedzoekershuisvesting

Uit de interviews is gebleken dat het splitsen van eengezinswoningen in kleine zelfstandige wooneenheden een manier is om tegelijkertijd meerdere spoedzoekers te helpen. Dergelijke gesplitste eengezinswoningen worden ook wel Hateenheden[[41]](#footnote-41) genoemd. Op deze manier kunnen binnen het bestaande aantal woningen meer huishoudens worden gehuisvest.

Lokale beleidsruimte is een andere manier om de problematiek rondom spoedzoekers op te lossen. Hierbij maken woningcorporaties en gemeenten een prestatieafspraak, die inhoudt dat 25% van de huurwoningen ter beschikking wordt gesteld aan een specifieke doelgroep. Spoedzoekers zouden daarbij als doelgroep kunnen worden opgenomen, maar in dat geval dient de term ‘spoedzoeker’ wel duidelijker te worden gedefinieerd.

Daarnaast hebben woningcorporaties een drieprocentcalamiteitenregeling. Deze regeling wordt ingezet bij ernstige onvoorziene omstandigheden, zoals een woningbrand. De corporatie dient een dergelijke omstandigheid achteraf te verantwoorden aan de gemeente. Voor Woningstichting Nieuwkoop geldt dit voor ongeveer één woning per jaar.

Woningcorporatie Vidomes maakt gebruik van directe huur. Op de website van Vidomes wordt af en toe geadverteerd voor woningen die direct gehuurd kunnen worden door huurders die voldoen aan het huurderprofiel. In sommige gevallen wordt de woning daarbij toegekend aan degene die als eerste reageert. Wel moet de huurder voldoen aan bepaalde criteria om de woning te mogen huren, waarbij het onder meer gaat om een minimaal inkomen of de grootte van het gezin.

Ook loting wordt door de respondenten van de interviews als een mogelijke oplossing voor spoedzoekers genoemd, omdat deze manier van woningverkrijging in de aankomende Huisvestingsverordening wordt opgenomen. Door te loten heeft iedere woningzoekende een gelijke kans op een woning.

Naar aanleiding van de interviews met Woningstichting Vooruitgang te Sassenheim en de gemeente Amsterdam is het preventief voorlichten van huurders ook een oplossing gebleken. Een nadeel van preventieve voorlichting is echter wel dat potentiële spoedzoekers de voorlichting en de eventuele problematiek niet serieus nemen. De betreffende bewoners zitten daarbij nog niet in een dergelijke spoedzoekerssituatie, waardoor de noodzaak voor het vinden van een nieuwe woning als niet ernstig wordt gezien. De moeite die voor preventie wordt gedaan, heeft op dat moment geen uitwerking.

Resultaten met betrekking tot deelvraag 3

### Geschiktheid voor Nieuwkoop

Op dit moment zijn er geen leegstaande gebouwen in Nieuwkoop, wat de ontwikkeling van een concept zoals De Jozef of Estafette belemmert. Tevens is de schaalgrootte voor een dergelijk concept in Nieuwkoop een probleem, omdat grote leegstaande panden niet te vullen zijn met het aantal spoedzoekers in de gemeente.

In de gemeente Katwijk is een stuk braakliggend land aan de N201 bebouwd door buurtinitiatieven, waarbij controle plaatsvindt van een buurtcommissie. Dit project wordt De Duinvallei genoemd. Bij nader onderzoek van dit project is duidelijk geworden dat voor een dergelijk project draagvlak van omliggende bewoners cruciaal is. Indien omwonenden liever geen grote verscheidenheid aan mensen in hun directe woonomgeving willen, is een concept zoals De Duinvallei niet te realiseren.

Voordat in Nieuwkoop daadwerkelijk bouwprojecten kunnen worden gestart, zal eerst overleg plaats moeten vinden tussen de woningcorporaties en de gemeente. Daarbij is het van belang dat alle partijen het eens worden over een specifieke definitie van de term ‘spoedzoeker’. In de prestatieafspraken of in het kader van prestatieafspraken kunnen over de criteria en de flexibiliteit van de term afspraken worden gemaakt.

## Dossieronderzoek

Het dossieronderzoek is uiteindelijk voornamelijk gedaan ter voorbereiding op de interviews en ter controle van de uitspraken die in de interviews zijn gedaan.

Resultaten met betrekking tot deelvraag 1

### Dossiers woningcorporaties

In het jaarverslag van Woningstichting Nieuwkoop hebben de gemeente en de collega-corporaties uiteengezet welke woonbehoeften spoedzoekers hebben en van hoeveel spoedzoekers er binnen de gemeente Nieuwkoop ongeveer sprake is. In het jaarverslag van de stichting staan echter geen definitie of een oplossing voor spoedzoekers beschreven. Deze twee componenten staan wel beschreven in hoofdstuk 1 van dit onderzoek.

Uit dossieronderzoek van het jaarverslag 2017 van Woonforte komt naar voren dat de corporatie de dynamiek in de woningmarkt wil aanmoedigen door woningruil te stimuleren. Ook staat de ontwikkeling van De Jozef in 2017 beschreven. Daarnaast heeft Woonforte kleine woningen aangeboden, waarvoor woningzoekenden niet ingeschreven hoeven te zijn bij Woningnet Holland Rijnland.

In het jaarverslag van 2017 van Woondiensten Aarwoude staat dat deze organisatie de komende jaren vooral wil inzetten op de bouw van levensloopgeschikte appartementen en comfortwoningen. Deze woningen zijn geschikt voor mindervaliden, ouderen, starters en gezinnen. Daarmee vergroot Woondiensten Aarwoude de flexibiliteit en multi-inzetbaarheid van haar woningportefeuille. In het jaarverslag wordt hierover het volgende gezegd:

*Woondiensten Aarwoude heeft bijgedragen aan het realiseren van 30% sociale woningbouw in de gemeente. In 2017 is vooral gewerkt aan de verdere uitwerking van de nieuwbouwplannen, die in de komende jaren moeten leiden tot meer sociale huurwoningen in de gemeente. Een deel van deze plannen zijn gemeentelijke grondexploitaties, maar Woondiensten Aarwoude zet daarnaast ook in op het participeren in private bouwinitiatieven, zoals het Centrumplan in Leimuiden en de ontwikkeling in Leimuiden West*.[[42]](#footnote-42)

In het jaarverslag van Woondiensten Aarwoude wordt de term spoedzoeker niet gebruikt. De visie van deze organisatie op spoedzoekers is daarom voor de onderzoeker niet duidelijk geworden.

Resultaten met betrekking tot deelvraag 2

### Dossiers gemeente

In de gemeente Alphen aan den Rijn zijn spoedzoekers in vier verschillende categorieën ingedeeld: jongeren, statushouders, mensen met een GGZ-achtergrond en mensen die naar aanleiding van relationele problemen met spoed een woning zoeken. Daarnaast vestigt de gemeente aandacht op een aparte groep, namelijk de arbeidsmigranten.

Het actieplan van de gemeente Alphen aan de Rijn had de volgende doelen:

* Het realiseren van meer passende woonruimte in het goedkope huursegment, zodat ook de woonmogelijkheden voor spoedzoekers toenemen.
* Transformatie van leegstaand vastgoed of benutting van braakliggende terreinen en zo het verhogen van de kwaliteit van de gebouwde en directe leefomgeving van deze locaties.
* Een impuls in de bouw en de lokale economie door realisatie van extra woonvoorzieningen en invulling van (langdurig) openstaande vacatures.
* De keuzemogelijkheden en hiermee de woonaantrekkelijkheid van de gemeente vergroten door meer diversiteit binnen het woningaanbod.
* Het bieden van huisvesting voor spoedzoekers door realisatie van ten minste 1.600 tijdelijke en permanente (on)zelfstandige woonruimten in de periode 2016-2019.

De structuur van dit document is voor het onderzoek van deze scriptie het meest relevante resultaat. In het actieplan van de gemeente Alphen aan de Rijn zijn uitgangspunten opgezet, die in acht moesten worden genomen bij de omvorming van ideeën naar de praktijk. Daarnaast zijn de samenwerkingen en de communicatie op regionaal en lokaal niveau beschreven. De verdere inhoud van het actieplan is voor dit onderzoek niet van belang, aangezien het huidige onderzoek zich enkel focust op spoedzoekers.

De uitkomsten van de programmabegroting Teylingen 2019-2022 zijn voor dit onderzoek verwaarloosbaar gebleken, omdat in dit document geen definitie van spoedzoekers of een beredenering voor het beoogd gebruik van flexwonen is gevonden.

Daarentegen is uit de Huisvestingsverordening 2019 van de gemeente Delft gebleken dat er gestreefd wordt naar het bouwen van alternatieve systemen voor het verkrijgen van een woning, waaronder loting of tijdelijke verhuur. De precieze systemen daarvoor en in welke mate deze zullen worden ingezet, zijn echter nog niet vastgesteld. Met betrekking tot een definitie van spoedzoekers is duidelijk geworden dat urgenten en spoedzoekers moeten worden gesplitst. De manier waarop deze splitsing wordt uitgevoerd, moet echter nog worden bepaald.

Resultaten met betrekking tot deelvraag 3

### Geschiktheid voor Nieuwkoop

Om te controleren of de geïnventariseerde oplossingen uit andere gemeenten toepasbaar zijn op de gemeente Nieuwkoop, heeft de onderzoeker de Huisvestingsverordening 2015 vergeleken met het concept Huisvestingsverordening 2019. Dit is gedaan om te achterhalen of spoedzoekers opgenomen konden worden als een voorrangsgroep in de huisvestingsverordening. In de Huisvestingsverordening van 2015 was er sprake van in aanmerking komen voor een urgentieverklaring door een economische en maatschappelijke binding met een gemeente. Maar omdat er daarnaast ook noodzaak aanwezig moest zijn en dit haast nooit aanvullend aanwezig was, zijn deze gronden vervallen.[[43]](#footnote-43) In aanvulling en ter verbetering van de Huisvestingsverordening 2015 is in het concept 2019 een aantal regelingen opgenomen, die de toegang tot de woningmarkt voor alle woningzoekenden, inclusief spoedzoekers, gemakkelijker moeten maken. Zo kunnen alleenstaanden die geen voorzieningen kunnen delen, bijvoorbeeld door psychische problematiek, een urgentie krijgen.

Verder bestaat de mogelijkheid tot loting. Woningbouwcorporaties kunnen daarbij zelf kiezen of ze gebruik willen maken van loting of niet.

Daarnaast wordt een experimenteerregel in de verordening opgenomen, zodat flexwonen niet ten laste van lokale beleidsruimte komt. De 25% van de huurwoningen, die wordt toegewezen aan een specifieke doelgroep, blijft daarbij onaangetast.

Uit de analyse is gebleken dat de mogelijkheid bestaat om tijdelijke huurcontracten af te sluiten met behoud van de inschrijfduur. Verder liggen leeftijdsgrenzen, voor bijvoorbeeld seniorenwoning, niet meer in de verordening vast. Woningcorporaties kunnen met ingang van de nieuwe verordening eigen huurders voorrang geven voor nieuwbouwwoningen. Daarnaast kunnen particuliere verhuurders zich aansluiten bij de verordening. De verhuurders dienen in dat geval de gehele verordening uit te voeren. Dit betekent dat zij ook urgenten, bijzondere doelgroepen en statushouders moeten huisvesten. Wanneer particuliere verhuurders mee doen in de verordening, ontlasten zij de woningcorporaties. Deze kunnen zich vervolgens beter concentreren op de overige doelgroepen.

Een andere mogelijkheid voor de woningcorporaties is om de regeling van ‘no show’ te gebruiken. Deze sanctie houdt in dat woningzoekenden die niet op zijn komen dagen bij een bezichtiging, tijdelijk worden uitgesloten van het reageren op woningen. De onderzoeker verwacht dat deze sanctie kan bijdragen aan de woningdoorstroom.

Doordat de Wet doorstroming huurmarkt (Wdh) is gewijzigd, is Burgerlijk Wetboek 7 ook aangepast. Artikel 7:271 lid BW bepaalt dat een huurovereenkomst met betrekking tot een zelfstandige woonruimte voor een periode van maximaal twee jaar kan worden beëindigd door een schriftelijke kennisgeving. Dit moet minimaal één maand en maximaal drie maanden voor het einde van de huurperiode ter kennis worden gesteld. De Wdh heeft ook gezorgd voor een vrijer gebruik van de leegstandwet. Voor de wijziging van deze wet mochten verhuurders alleen in een aantal nader omschreven situaties tijdelijk verhuren, in afwachting van renovatie, koop of verkoop. Met ingang van de nieuwe Wdh mogen de te koop staande huurwoningen echter allemaal via de leegstandwet verhuurd worden.

Uit het dossier “Werken met tijdelijke huurcontracten” van platform31 wordt duidelijk dat in grote lijnen vijf soorten tijdelijke huurcontracten kunnen worden aangeboden: doelgroepencontracten, campuscontracten, contracten voor grote gezinnen, gehandicaptencontracten en ouderencontracten. Doelgroepencontracten gelden voor jongeren tot 28 jaar, campuscontracten zijn bedoeld voor studenten en de contracten voor grote gezinnen zijn gericht op gezinnen met acht personen of meer. De gehandicaptencontracten zijn daarnaast bedoeld voor mensen die ten gevolge van een ziekte of een gebrek aantoonbare beperkingen ondervinden, terwijl de ouderencontracten logischerwijs alleen gelden voor ouderen. Verder is leegstandverhuur een aparte optie, waarbij contracten mogelijk zijn voor een woonruimte in een gebouw met een specifieke renovatie of inrichting, een woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd wordt, een woonruimte in een te koop staande huurwoning of een woonruimte in een te koop staande koopwoning. Ten slotte kan sprake zijn van verhuur voor korte tijd. Dit omvat een huurcontract voor een bepaalde tijd in een onzelfstandige of een zelfstandige woonruimte.

# Conclusie

De centrale vraag van dit onderzoek is: Hoe kan Woningstichting Nieuwkoop in samenwerking met ketenpartners, in het kader van de zorgplicht, vanuit ervaringen van andere gemeenten en woningcorporaties een oplossing creëren voor spoedzoekers?

Uit dit onderzoek is gebleken dat het onzeker is of Woningstichting Nieuwkoop in samenwerking met ketenpartners een oplossing kan creëren voor spoedzoekers, omdat er simpelweg niet genoeg woningen beschikbaar zijn binnen de gemeente. Daarnaast is een plan voor een praktische oplossing momenteel nog niet reëel. De reden hiervoor is dat Woningstichting Nieuwkoop eerst, samen met de gemeente Nieuwkoop en eventueel met maatschappelijk werk- en/of zorgaanbieders, overeen moet komen over wie zij precies zien als een spoedzoeker.

De definitie van spoedzoekers is in tweeën te verdelen. Sommige gemeenten zijn van mening dat de situatie waarin een woningzoekende leeft iemand tot een spoedzoeker maakt. Op basis van de unieke woonsituatie moet daarbij worden beoordeeld of de betreffende woningzoekende voorrang mag krijgen, buiten urgentie en de contingentregeling om. Een andere definitie heeft echter te maken met het initiatief vanuit de spoedzoeker zelf. Een spoedzoeker kan naar eigen zeggen in zodanige nood zitten, dat hij/zij bereid is om minder hoge eisen te stellen aan een woonruimte en dus bereid is om compromissen te sluiten om een woonruimte te krijgen. Hierbij kan het gaan om compromissen op het gebied van locatie, woonoppervlak, huurprijs of esthetiek van de woning.

De onderzoeker stelt dat de opdrachtgever en haar ketenpartners in overleg dienen te kiezen of zij spoedzoekers actief willen helpen of dat zij een passievere rol aannemen. Actief helpen op basis van een (met ketenpartners) overeengekomen woonvoorziening. Passief in de zin van afwachten op een hulpvraag van spoedzoekers. Daarnaast moet het tekort aan bouwgrond in acht worden genomen, hierdoor zal Woningstichting Nieuwkoop voornamelijk binnen haar eigen woningvoorraad moeten kijken.

Deelvraag 1: Van welke oplossingen voor spoedzoekershuisvesting is sprake binnen de gemeente Nieuwkoop?

Om tot een oplossing te komen, heeft de gemeente Nieuwkoop aangegeven dat zij een overeenstemming met de woningcorporaties wil over de definitie van spoedzoekers. Op deze manier kan worden gekeken naar de beschikbaarheid van lokale beleidsruimte. Het gaat hier om 25% van de woningvoorraad die, in overleg met de gemeente, kan worden toegewezen aan bepaalde doelgroepen. Spoedzoekers zouden eventueel een van deze doelgroepen kunnen zijn.

Deelvraag 2: Van welke oplossingen omtrent de huisvesting van spoedzoekers is sprake binnen de gemeenten Delft, Haarlemmermeer, Alphen aan den Rijn, Katwijk, Teylingen en Amsterdam?

Voor spoedzoekers zijn in alle bestudeerde gemeenten vormen van flexwonen in ontwikkeling. In de gemeente Alphen aan den Rijn staat bijvoorbeeld het wooncomplex De Jozef en in de gemeente Haarlemmermeer bestaat het wooncomplex Estafette. Deze projecten lopen voor op wat er in de overige gemeenten nog moet worden ontwikkeld. Onderling verschillen deze twee projecten met betrekking tot de toegangscriteria voor de spoedzoekers. Daarnaast is binnen De Jozef sprake van hulpverlening en sociale controle, terwijl dit binnen Estafette ontbreekt.

Over eventuele permanente huisvesting na de tijdelijke huisvesting in De Jozef of Estafette wordt nog overleg gevoerd. Daarbij moet besloten worden of alle oud-bewoners van de wooncomplexen voorrang mogen krijgen op permanente huisvesting of dat een onderscheid tussen de bewoners gemaakt dient te worden. Bovendien kan de vraag gesteld worden of de huurders die nalatig zijn in het betalen van hun huur in aanmerking mogen komen voor deze permanente huisvesting. Verder dient goed nagedacht te worden hoe eventuele voorrang van oud-bewoners te verantwoorden is tegenover reguliere woningzoekenden.

Omdat in de aankomende Huisvestingsverordening naast flexwonen loting mogelijk wordt, is loting als tweede oplossing naar voren gekomen.

Deelvraag 3:Welke oplossingen zijn geschikt voor de gemeente Nieuwkoop en daarmee voor Woningstichting Nieuwkoop?

In 2019 verschijnt een nieuwe Huisvestingsverordening, wat verschillende mogelijkheden voor nieuwe oplossingen gaat bieden. Zo kunnen volgens deze nieuwe verordening alleenstaanden die geen voorzieningen kunnen delen, bijvoorbeeld door psychische problematiek, een urgentieverklaring krijgen. Ook bestaat binnen de nieuwe verordening een mogelijkheid tot loting. Woningstichting Nieuwkoop kan zelf kiezen of ze gebruik wil maken van loting.

# Beroepsproduct

De aanbevelingen

Naar aanleiding van het onderzoek is voor Woningstichting Nieuwkoop een aantal oplossingen onderzocht voor het probleem omtrent spoedzoekers. In het onderzoek zijn twee concrete flex-woonvormen besproken: De Jozef in de gemeente Alphen aan de Rijn en Estafette in de gemeente Haarlemmermeer. Andere vormen van flexwonen in andere gemeenten bevonden zich allemaal nog in de verkenningsfase. Daarnaast is het systeem van loting aan bod gekomen. Voor Woningstichting Nieuwkoop is het van belang om te bepalen waar de stichting in een nieuw spoedzoekersbeleid de nadruk op wil leggen. Naar aanleiding van dit onderzoek worden op dit gebied de volgende aanbevelingen aangeboden door de onderzoeker:

Ten eerste is het van belang dat de samenwerking tussen de gemeente, de woningcorporaties en de zorgpartijen in Nieuwkoop verbeterd wordt, waarbij overleg dient plaats te vinden waarin kaders gemaakt moeten worden voor de oplossingen voor spoedzoekers. Op deze manier wordt duidelijker wat elke partij te bieden heeft, waardoor mogelijke doorverwijzingen naar elkaar kunnen worden vastgelegd. Meerdere overleggen tussen deze partijen zijn wenselijk, omdat de druk op de woningmarkt waarschijnlijk verder zal toenemen, vanwege onder andere de maatschappelijke zorgverlening per individuele gemeente. De frequentie van deze overleggen moet in overeenstemming worden beslist. Het is raadzaam om een dergelijk overleg ieder kwartaal of iedere vier maanden te laten plaatsvinden. De onderzoeker van dit onderzoek biedt aan om, naar aanleiding van deze afstudeerscriptie, het eerste overleg te leiden.

Daarnaast kan Woningstichting Nieuwkoop als praktische oplossing de eengezinsspoedwoning en de woning voor calamiteiten tot kleinere zelfstandige woonruimtes transformeren. Door twee woningen op te splitsen is er al plek voor vier spoedzoekers. Dit kan op kleinere schaal gebaseerd worden op een concept zoals De Jozef in Alphen aan de Rijn. De ontwikkeling hiervan kan uitgevoerd worden aan de hand van het actieplan Alphen aan den Rijn, met daarbij duidelijkheid omtrent doelstelling, werkplan, budgettering en risicoanalyses. In verband met het dilemma omtrent het verlaten van een woning na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst, heeft de onderzoeker het volgende opgemerkt: Woningstichting Nieuwkoop maakt al gebruik van het huurcontract bepaalde tijd in een zelfstandige woonruimte. Na twee jaar loopt het huurcontract af en moet de bewoner, mits hij hierover uiterlijk binnen drie maanden is ingelicht, de woning verlaten. Dat besluit is aan te vechten bij de rechter, indien de bewoner het er niet mee eens is. De rechter zal indien de woningstichting juist heeft gehandeld doorgaans de woningstichting in haar gelijk stellen.

Het is met betrekking tot de eigen spoedwoningen te raden om geen toelatingscriteria op te stellen, zodat woningzoekenden een betere kans hebben op woonruimte. Beschikbare sociale huurwoningen zijn zo schaars, dat er beter geen uitsluiting van groepen kan plaatsvinden. Bijbehorend is het belangrijk om te kiezen in welke mate hulp van zorgaanbieders moet worden ingezet. Daarbij dient berekend te worden in hoeverre spoedzoekers gebaat zijn bij hulp van zorgaanbieders. De veiligheid van bewoners en omwonenden is een ook aandachtspunt vanwege de diverse doelgroepen. Eén bewoner moet de belangen van de bewoners behartigen en met de woningstichting contact onderhouden. Door de diverse doelgroepen moet er ook toegang zijn tot maatschappelijke hulpverlening van zorgaanbieders. In verband met de veiligheid moet er ook samenwerking met de politie zijn.

De reden voor de hierboven benoemde aanbevelingen is dat een concept als Estafette niet wenselijk is door de schaarste op de woningmarkt. Daarnaast is het lastig om spoedzoekers op te laten nemen in de Huisvestingsverordening. Dit is moeilijk, omdat binnen heel Holland Rijnland draagkracht voor één bepaalde doelgroep moet zijn. In gedachte houdende van al deze aanbevelingen is een mogelijke oplossing het gebruik van de units in Zevenhoven. Ongeveer zes van deze woonruimtes kunnen beschikbaar worden gesteld voor spoedzoekers. Hierbij moet worden overlegd welke bewoners hier gebruik van kunnen maken en aan welke voorwaarden zij precies dienen te voldoen. Daarnaast kan op basis van lokaal beleid 25% van de reguliere woningen van de woningcorporaties, in overeenstemming met de gemeente, met voorrang worden toegekend aan bepaalde doelgroepen. De doelgroepen moeten opgenomen worden in de komende prestatieafspraken. Het nadeel is dat er uitsluiting is van groepen. Indien deze specifieke aanbeveling de enige reële optie is moeten hier zo inclusief (inclusief qua spoedzoekers) mogelijke maar alsnog duidelijk afspraken over worden gemaakt.

# Interventie

Agenda overleg spoedzoekers

Naar aanleiding van de conclusie van dit onderzoek wordt een overleg gestart. De genodigde partijen voor deze voorlichting zijn: Woningstichting Nieuwkoop, Woonforte, Woondiensten Aarwoude, gemeente Nieuwkoop, gemeente Alphen aan den Rijn, Tom in de Buurt en De Binnevest.

1. Opening en vaststelling van de agenda.
2. Samenvatting van het verrichte onderzoek.
3. Iedere organisatie vertelt haar eigen ervaring met spoedzoekers. Welke woningzoekenden zijn er geholpen aan huisvesting buiten de Huisvestingsverordening om? In welke situaties verkeerde de woningzoekenden en welke samenwerkingen hebben de organisatie geholpen bij de huisvesting? Door deze casussen te bespreken, komen namelijk de verschillen en overeenkomsten met betrekking tot de definitie van spoedzoekers naar voren, waarmee het de behoefte aan een duidelijke definitie van spoedzoekers wordt aangetoond.
4. Discussie over de mogelijke voorwaarden voor voorrang buiten de huisvestingsverordening om.
5. Het bedenken en basaal opzetten van een actieplan voor gezamenlijke normen met betrekking tot spoedzoekers.
6. Vervolgstappen samenstellen.
7. Afsluiting en het inplannen van een nieuw overleg.

# Discussie

Definitie spoedzoeker

De definitie van de term ‘spoedzoeker’ kan per medewerker verschillen, omdat de definitie van deze term erg breed is. Dit maakt de definitie onduidelijk, waardoor veel verschillende voorbeelden bij de definities gegeven kunnen worden.

Deze verwarring met betrekking tot het begrip merkte ik vooral op tijdens het interview met de gemeente Amsterdam. De betreffende ambtenaar kende de term ‘spoedzoeker’ niet. Na afloop van het interview heb ik mijzelf afgevraagd of deze term binnen de gehele gemeente onbekend was. Hieruit trek ik de conclusie dat ik voorafgaand aan de interviews beter had moeten navragen of de term ‘spoedzoeker’ wel was gedefinieerd binnen de verschillende afdelingen.

Respondenten

Na afloop van het onderzoek ben ik van mening dat ik bij een aantal organisaties andere medewerkers had moeten interviewen, zodat de geïnterviewde functionarissen per organisatie vergelijkbaar waren, waarmee mijn resultaten consistenter hadden kunnen zijn. Aan de andere kant is mijn interview met een medewerker van het sociaal loket wel nuttig geweest, vanwege de praktijkervaring van deze medewerker. Daarnaast is door het gesprek met een medewerker van de gemeente Alphen aan den Rijn de druk op de woningmarkt verduidelijkt. Toch heb ik achteraf gezien niet alle respondenten gesproken die ik had willen spreken. Ook al heb ik niet altijd de goede respondenten gehad, de resultaten leken na het voeren van een aantal interviews en het lezen van een aantal dossiers al een bepaalde kant op te gaan.

Niet alle aangeschreven organisaties hebben gereageerd op mijn uitnodiging voor een interview, wat voornamelijk geldt voor de woningcorporaties. Dunavie was niet beschikbaar vanwege een fusie en van een aantal andere woningcorporaties heb ik niets vernomen. Daarnaast ben ik in Amsterdam afgewezen door de afdeling Wonen die juist meer informatie had over spoedzoekers. De betreffende afdeling hielp alleen haar eigen stagiairs.

Eind verantwoording van de methoden

Aan de hand van een aantal interviews heb ik ervoor gekozen om andere dossiers en documenten te bestuderen dan ik had aangegeven in het plan van aanpak van dit onderzoek. De analysemethode van de dossiers is daarbij wel hetzelfde gebleven. De betrouwbaarheid van mijn onderzoek heeft hier niet onder geleden.

De interviews met de medewerkers van Ymere en Vidomes zijn telefonisch gegaan. Daardoor heb ik geen geluidsopnames kunnen maken. Ik heb wel tijdens het gesprek aantekeningen gemaakt, kernwoorden opgeschreven en op de dag van het telefoontje zelf de interviews verwerkt, om zo waarheidsgetrouw mogelijk te blijven. Ook heb ik bijzondere kernwoorden die ik niet begreep opgezocht en verder uitgewerkt.

# Literatuurlijst

Artikelen

**Belt, *Algemeen Dagblad* 12 april 2018**

J. Belt, ‘Jongeren met autisme trainen in De Jozef zelfstandig wonen’, *Algemeen Dagblad* 12 april 2018

**Garnier, *Algemeen Dagblad* 24 november 2018**

T. Garnier, ‘Woon-zorgcomplex De Jozef lijkt geen oase van rust al gaat het beter’, *Algemeen Dagblad* 24 november2018

**Jongerius, *Brabants Dagblad* 26 juni 2018**

S. Jongerius, ‘Proef voorrang spoedzoekers voor woning in Tilburg’, Brabants Dagblad 26 juni 2018

**Lotingwoning**

*Uitleg met betrekking tot de definitie van het begrip lotingwoning*, Woningnet Holland Rijnland

***‘De Monitor’,* Kro-Ncrv Nederland 1, 8 januari 2018**

De monitor, ‘Geen urgentie, wél haast: spoedzoekers op de woningmarkt’, 8 januari 2018

**Nagtzaam *Aedes*, 3 juli 2017**

H. Nagtzaam, ‘Aedes, VNG en G32: flexibele woonvormen nodig voor spoedzoekers’, 3 julil 2017

***Het Parool* 17 oktober 2017**

Het Parool, ‘Loting sociale huur moet blijven voor spoedzoekers’,17 oktober 2017

***Platform31* 2017**

Platform31, ‘ Werken met tijdelijke huurcontracten’, 2017

**Teeuwen, *Eindhovens Dagblad* 30 maart 2017**

M. Teeuwen, ‘ Congres: Eindhoven wordt landelijk gezien als voorloper in flexwonen’, Eindhovens Dagblad 30 maart 2017

**Urgenties en indicaties**

*Uitleg betreffende de procedure omtrent besluitvorming in verband met toewijzing en afwijzing van een urgentieverklaring*, Woningnet Holland Rijnland

**Venrooij, *Volkskrant* 29 augustus 2017**

J. van Venrooij, ‘ Extra huurverhoging scheefwoner blijft zitten waar ie zit’, Volkskrant 29 augustus 2017

**Verhuurderheffing**

*Uitleg betreffende de definitie van het begrip verhuurderheffing*, Ministerie van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties *Rijksoverheid*

***Woningstichting Nijkerk* 14 augustus 2018**

Woningstichting Nijkerk, ‘Opstapwoningen: tijdelijke woonruimte voor spoedzoekers’, 14 augustus 2018

**Woonforte, september 2017**

Woonforte, ‘Flexwonen in de Jozef’, september 2017

***Ymere* 22 september 2017**

Ymere, ‘Blije gezichten dankzij tijdelijk nieuw huis’, 2017

Boeken

**B. Baarda 2013**

B. Baarda, *Basisboek kwalitatief onderzoek,* Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers 2013

Gemeente beleid

**Actieplan Spoedzoekers 2016-2019**

*Een plan van aanpak voor het huisvesten van spoedzoekers in verband met woningtekort, in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn in samenwerking met lokale woningstichtingen en maatschappelijke zorgaanbieders*, Alphen aan den Rijn: maart 2016

**Programmabegroting Teylingen 2019-2022**

*Een overzicht en uitleg van de vastgestelde begroting 2019-2022 van de gemeente Teylingen*, Teylingen: 2018

**Totstandkoming Huisvestingsverordening 2019**

*Een samenvatting van het proces met betrekking tot de totstandkoming van de Huisvestingsverordening 2019 van het college Burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad*, Delft: 15 november 2018

Jaarverslagen

**Jaarrapportage 2017 woonruimteverdeling Holland Rijnland 2017**

Holland Rijnland Wonen: april 2018

**Woningstichting Nieuwkoop Jaarverslag 2017** **samenwerken aan de volkshuisvestelijke opgave**

Woningstichting Nieuwkoop: juni 2018

**Doorstromen Jaarverslag en jaarrekening 2017**

Woondiensten Aarwoude: 2018

**Jaarverslag 2017**

Woonforte: 2018

Rapporten

**Companen 2017**

Companen, *Analyses, visie RWA en afwegingen 2017* (onderdelen concept regionale woonagenda)*,* 2017

**De Nederlandsche Bank 2017**

De Nederlandsche Bank, *De woningmarkt in de grote steden* (onderzoeksrapportage), 2017

**NVM en Vastgoed management Nederland 2018**

NVM en Vastgoed management Nederland, *Markt rapportage transparantie in de*

*Verhuurmarkt,* 2018

**Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad 2013**

Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad, *Rapportage Woonruimteverdeling 2013 Stadsregio Amsterdam*, Amsterdam: 2013

**Q- team initiatief Duinvallei 2017**

Q-team initiatief Duinvallei, *Advies Q-team voor de tijdelijke ontwikkeling Duinvallei*, 2017

**RIGO 2016**

RIGO, *Wachten zoeken vinden* (onderzoeksrapportage), 2016

Statistieken

**CBS 2013**

CBS, *Forse krimp bouw in 2012*, 2013

Verordeningen

**Holland Rijnland 2015**

Holland Rijnland, *Huisvestingsverordening 2015*

**Holland Rijnland 2019**

Holland Rijnland, *Concept Huisvestingsverordening 2019*

# Einde casus kees

Ter informatie voor de oplettende lezer: *Kees heeft na een jaar wachten door middel van loting een tijdelijke woonruimte gekregen bij De Jozef. In De Jozef had hij meer ruimte dan op de zolderkamer en hier kon hij rustig nadenken over vervolghuisvesting, in plaats van regelmatig te verhuizen binnen Nederland. Na een half jaar in De Jozef besloot Kees echter om te verhuizen naar Spanje.*

# Bijlagen

## Bijlage 1, Topiclijsten

**Topiclijst deelvraag 2:** Van welke oplossingen omtrent de huisvesting van spoedzoekers is sprake binnen de gemeenten Delft, Haarlemmermeer, Alphen aan den Rijn, Katwijk, Teylingen en Amsterdam?

Wat zijn de kerntaken van de organisatie op het gebied wonen?

* + Wat is de definitie van spoedzoekers binnen de organisatie?
  + Wordt deze definitie ook gebruikt door ketenpartners?
  + Welke samenwerkingen zijn er met betrekking tot spoedzoekers?
  + Bestaat er verwarring over de term ‘spoedzoeker’?

Welke oplossingen voor spoedzoekers heeft u?

* + Wat houden deze oplossingen specifiek in?
  + Wat heeft u tot deze oplossingen gebracht?
  + Welke criteria zijn aanwezig om met de oplossingen mee te doen?
  + Wat zijn de plus- en minpunten van deze oplossingen?

Zijn er manieren om spoedzoekers te helpen?

* + Waar op de woningmarkt zijn nog kansen om spoedzoekers te huisvesten?
  + Met wie moet dan worden samengewerkt?
  + Welke tip kunt u op dit gebied meegeven aan Woningstichting Nieuwkoop?

Deze topiclijst geldt voor medewerkers van woningcorporaties Woonforte en Woondiensten Aarwoude, voor de medewerker van Woningnet, die bij regiovergaderingen aanwezig is en voor projectleiders omtrent oplossingen voor spoedzoekershuisvesting van de gemeenten Delft, Haarlemmermeer, Alphen aan den Rijn, Katwijk en Teylingen en eventueel de gemeente Amsterdam.

Onderstaande casussen zijn opgesteld om een beeld te verkrijgen van mogelijke verschillen per gemeente wat betreft de definitie van de term ‘spoedzoeker’.

**Casus 1:** Een gescheiden man is op zoek naar een woning. Hij heeft zijn kinderen bij zijn ex-vrouw laten wonen. De man heeft zich echter nog maar een maand geleden ingeschreven bij Woningnet. Hij kan voor nu bij een vriend slapen, maar dit is niet permanent. De man wil bij de gemeente om hulp vragen rondom het vinden van nieuwe huisvesting.

**Casus 2:**Piet is 50 jaar oud en hij is 30 jaar werkende geweest, maar is sinds een jaar werkloos. Vanwege zijn werkloosheid heeft hij onlangs zijn huis moeten verkopen. Piet heeft geen sociaal netwerk dat hem mogelijk aan een woning kan helpen. Hij meldt zich aan de balie in het gemeentehuis/woningstichting, omdat hij geen slaapplek heeft voor de komende nacht.

**Casus 3:**Antje is 46 jaar, woont in Utrecht en werkt als schoonmaakster in een supermarkt. Ze heeft geen broers of zussen en heeft kort geleden te horen gekregen dat haar ouders door Alzheimer achteruit zullen gaan. Haar ouders zijn nog niet toe aan verplegingszorg of thuiszorg. Antje zou graag zorgen voor de eerste zorg, in plaats van thuiszorg, en in de buurt van haar ouders in Katwijk komen te wonen. Ze is nadrukkelijk geen mantelzorger.

**Topiclijst Deelvraag 1:** Van welke oplossingen voor spoedzoekershuisvesting is sprake binnen de gemeente Nieuwkoop? **Deelvraag 3:** Welke oplossingen zijn geschikt voor de gemeente Nieuwkoop en daarmee voor Woningstichting Nieuwkoop?

Wat zijn de kerntaken van de organisatie op het gebied wonen?

* + Wat is de definitie van spoedzoekers binnen de organisatie?
  + Wordt deze definitie ook gebruikt door ketenpartners?
  + Welke samenwerkingen zijn er met betrekking tot spoedzoekers?
  + Bestaat er verwarring over de term ‘spoedzoeker’?

Welke oplossingen voor spoedzoekers heeft u?

* + Wat houden deze oplossingen specifiek in?
  + Wat heeft u tot deze oplossingen gebracht?
  + Welke criteria zijn aanwezig om met de oplossingen mee te doen?
  + Wat zijn de plus- en minpunten van deze oplossingen?

Welke oplossingen om spoedzoekers te helpen zijn specifiek geschikt voor de gemeente Nieuwkoop?

* + Waaraan moet een oplossing voldoen om geschikt en toepasbaar te zijn?
  + Naar welke oplossing gaat uw voorkeur uit, na het horen van al deze oplossing?
  + Hoe denkt u samen met Woningstichting Nieuwkoop dit te kunnen verwezenlijken?

**Casus 1:** Een gescheiden man is op zoek naar een woning. Hij heeft zijn kinderen bij zijn ex-vrouw laten wonen. De man heeft zich echter nog maar een maand geleden ingeschreven bij Woningnet. Hij kan voor nu bij een vriend slapen, maar dit is niet permanent. De man wil bij de gemeente om hulp vragen rondom het vinden van nieuwe huisvesting.

**Casus 2:**Piet is 50 jaar oud en hij is 30 jaar werkende geweest, maar is sinds een jaar werkloos. Vanwege zijn werkloosheid heeft hij onlangs zijn huis moeten verkopen. Piet heeft geen sociaal netwerk dat hem mogelijk aan een woning kan helpen. Hij meldt zich aan de balie in het gemeentehuis, omdat hij geen slaapplek heeft voor de komende nacht.

**Casus 3:**Antje is 46 jaar, woont in Utrecht en werkt als schoonmaakster in een supermarkt. Ze heeft geen broers of zussen en heeft kort geleden te horen gekregen dat haar ouders door Alzheimer achteruit zullen gaan. Haar ouders zijn nog niet toe aan verplegingszorg of thuiszorg. Antje zou graag zorgen voor de eerste zorg, in plaats van thuiszorg, en in de buurt van haar ouders in Katwijk komen te wonen. Ze is nadrukkelijk geen mantelzorger.

## Bijlage 2, onderzoeksvoorstel

‘Plan van aanpak’

Toetsing van:

Afstuderen SJD

Aantal woorden: 9645

Hogeschool Leiden Opleiding HBO-Rechten/ SJD

Sigrid Rozier s1089944 Docent Heleen Eggelte en Stephan v.d. Raad

Inleverdatum: 3 december 2018

Herkansing

Collegejaar 2018-2019

Inhoud

1. Onderzoeksprobleem 3

1.1 Probleemanalyse 3

1.2 Gewenste situatie/verandering 8

1.3  Probleemafbakening 9

2. Doelstelling 11

2.1  Kennisdoel 11

2.2 Praktijkdoel 11

3. Kader 12

3.1  Juridisch kader 12

3.2  Maatschappelijk kader 13

4. Vraagstelling 14

4.1  Centrale vraag 14

4.2  Deelvragen 14

5. Methode 15

5.1 Methode(n) van onderzoek en de kwaliteit van de gegevens 15

5.2  Analyse van de gegevens 18

6. Interventie 22

6.1 Beschrijving interventie 22

7. Projectorganisatie 23

7.1 Planning 23

7.2  Organisatie en samenwerking 26

7.3  Informatiebeheer en monitoren van de planning 26

7.4  Faciliteiten 27

Literatuurlijst 28

Bijlagen 1 32

1. Onderzoeksprobleem

In de hierop volgende paragrafen legt de onderzoeker het onderzoeksprobleem aan u voor. Het probleem van de opdrachtgever wordt duidelijk gemaakt in de probleemanalyse. De gewenste situatie wordt in paragraaf 1.2 geschetst. In de probleemafbakening wordt het probleem van de opdrachtgever zodanig afgebakend, dat de grootte van het onderzoek duidelijk wordt en er geen misverstanden over de definities van begrippen ontstaan.

1.1 Probleemanalyse

*De afgelopen twaalf jaar is Kees gelukkig getrouwd met Annie. Kees en Annie zijn al vanaf hun studententijd bij elkaar. Als leden van dezelfde studievereniging bloeide langzaamaan een serieuze relatie op. Kees is altijd een rustig en introvert persoon geweest. Annie daarentegen is altijd extravert en avontuurlijk geweest. Hun verschillende karakters zijn juist hetgeen dat ze in elkaar heeft aangetrokken. Ze vullen elkaar aan en de erop volgende jaren delen ze lief en leed met elkaar zoals tijdens hun afstuderen, de dood van Annies vader, de geboorte van hun twee dochters, hun trouwerij en het opvangen van hun beste vriendin Jet na haar scheiding. Nu hun twaalfjarige en koperen huwelijk nadert beginnen echter scheurtjes in hun huwelijk te komen. Hun dochters gaan naar school, ze hebben het beiden druk met hun fulltime baan en het verblijf van Jet zorgt voor stress in hun huwelijk. Annie vindt dat zij alle opvoedingstaken uitvoert en dat Kees te veel tijd besteedt met Jet. Kees ziet er echter geen kwaad in dat hij na zijn werk met Jet doorneemt hoe zijn dag was, de laatste tijd heeft Annie haast geen tijd voor hem. Op een avond barst de bom en vertelt Annie dat het genoeg is. Jet moet uit hun huis en Kees moet meer tijd in het gezin steken. Kees is verbouwereerd dat Annie Jet uit huis wil en beiden proberen zij hun zijde van het verhaal te vertellen. Het praten verandert steeds meer in schreeuwen en Annie en Kees komen tot de conclusie dat hun eigen relatie wellicht niet meer zo mooi en sterk is als zij dachten. De verschillen waarin zij dachten dat zij elkaar aanvulden lijken hen nu juist uit elkaar te trekken. Jet trekt aan het eind van de week in bij haar nieuwe vriend. Van deze vriend wisten Annie en Kees beiden niets af, maar het leed is al geschied. Annie en Kees hebben uiteindelijk besloten dat het beter is als ze uit elkaar gaan. Annie kan in het huis blijven wonen, omdat zij voor de kinderen blijft zorgen. Kees heeft ervoor gekozen om op zoek te gaan naar een andere woning. Kees komt er echter achter dat het vinden van een huurwoning met twee slaapkamers (ook een kamer voor zijn dochters) niet gemakkelijk is. Kees heeft zich gedurende hun scheiding ingeschreven bij zijn regionale Woningnet. Woningnet is de organisatie die huurwoningen van woningcorporaties aanbiedt. Door de lange wachtlijsten bij de door Kees geprefereerde woningen en het kleine aanbod van voor hem geschikte woningen, komt Kees niet eens toe aan het reageren op een woning. Kees kijkt op de website van Woningnet, om te kijken of hij een urgentieverklaring kan krijgen. Hij moet dan aan een aantal voorwaarden voldoen. Helaas voor Kees voldoet hij hier echter niet aan.[[44]](#footnote-44) Daarnaast kijkt Kees bij particuliere huurwoningen, maar als hij ziet dat hij €1000,-[[45]](#footnote-45) of meer moet betalen voor één maand huur, weet hij dat particulier huren onbetaalbaar voor hem is. Uit nood gaat hij uiteindelijk bij zijn beste vriend op zolder wonen. Kees is blij dat hij op zijn vriend kan terugvallen, maar op de zolderkamer is alleen ruimte voor zijn kleding en een bed, er is dus geen ruimte voor het ontvangen van zijn kinderen. Het feit is dat Kees helaas nergens anders naar toe kan.*

Het verhaal van Kees staat helaas niet op zichzelf. Vele anderen – in vergelijkbare situaties – vallen net als Kees tussen wal en schip. Deze personen worden spoedzoekers genoemd. De opdrachtgever heeft voorbeelden gegeven van wie spoedzoekers zijn. Spoedzoekers zijn onder andere gescheiden ouders, huurders van een vrije sector of koopwoning die werkloos zijn geworden, huiseigenaren die hun koopwoning door werkloosheid moeten verkopen, mensen die na jarenlange werkloosheid een baan in een andere gemeente hebben gevonden en in die gemeente een woning zoeken (bijvoorbeeld van Groningen naar Amsterdam verhuizen), hulpbehoevende ouderen die vanwege hun hulpbehoevendheid dichterbij hun kinderen een woning zoeken en onder de term spoedzoekers vallen ook arbeidsmigranten. De term spoedzoekers is een algemeen gebruikt woord dat wordt gebruikt door woningcorporaties en andere spelers in het werkveld wonen en leefbaarheid[[46]](#footnote-46), maar ook door zorgaanbieders, journalisten, Nederlandse burgers en de politiek kennen de term spoedzoeker. Kort wordt in een onderzoek van RIGO – welke in opdracht van het ministerie van Binnenlandse zaken is uitgevoerd – samengevat wat spoedzoekers zijn. *Spoedzoekers komen vaak niet in aanmerking voor een urgentiestatus, omdat er geen sprake is van een levensbedreigende situatie of acuut probleem. Tegelijkertijd hebben ze doorgaans te weinig inschrijfduur om een sociale huurwoning te krijgen.* [[47]](#footnote-47)

Het fenomeen spoedzoekers is de afgelopen tijd in het nieuws, zie krantenartikelen van het AD en het Brabants dagblad en een item bij De Monitor (een programma van KRO-NCRV).[[48]](#footnote-48) In deze artikelen wordt gesproken over de situaties waarin spoedzoekers verkeren en wat er gedaan kan worden om hun situatie te verbeteren.

In het nieuws komt ook naar voren dat de grootte van het probleem gesignaleerd is door in het werkveld wonen en leefbaarheid betrokken partijen, zoals Aedes en de VNG.[[49]](#footnote-49) (Aedes is een belangenvereniging voor woningcorporaties, VNG is de Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Aedes en de VNG hebben erkend dat het huisvesten van spoedzoekers een probleem is. Aedes en VNG hebben zelfs de handen ineen geslagen en samen de overheid om hulp gevraagd met betrekking tot spoedzoekershuisvesting. Dit hebben zij gedaan in het manifest voor de spoedzoeker.[[50]](#footnote-50) Het opmerken van het probleem omtrent spoedzoekershuisvesting, door deze verschillende partijen, laat zien dat er sprake is van een maatschappelijk probleem. Het gaat om meer dan alleen de hopeloosheid van woningzoekenden zelf om het feit dat zij tussen wal en schip vallen. Dakloosheid dreigt en gemeenten en woningcorporaties willen dakloosheid voorkomen, zij willen daarom actief iets voor spoedzoekers gaan doen.

Ook voor de opdrachtgever – Woningcorporatie Nieuwkoop – is het huisvesten van spoedzoekers een probleem. Het huisvesten van spoedzoekers is een probleem, omdat er weinig sociale huurwoningen zijn. Daarnaast hebben spoedzoekers wel zó dringend een woning nodig, dat ze niet kunnen wachten tot ze vooraan op de wachtlijst staan. Vooraan in de wachtrij staan duurt lang, omdat reageren op aangeboden huurwoningen kan indien een woningzoekende als langst bij een organisatie al Woningnet staat ingeschreven. Woningnet biedt huurwoningen van woningcorporaties in een bepaalde regio op hun website aan op hun website, zodat woningzoekende hierop kunnen reageren. Door de reactie op een bepaalde woning komen woningzoekenden in contact met de woningcorporatie die de huurwoning beschikbaar stelt. Zij kunnen dan onderling een huurcontract aangaan.

Naar aanleiding van gesprekken met de directrice van de opdrachtgever en de teamleider wonen, is duidelijk geworden dat de huidige situatie als volgt is. De opdrachtgever is gevestigd in een wijkcentrum van gemeente Nieuwkoop. In dit gebouw zijn de opdrachtgever, de bibliotheek en een aantal zorgaanbieders ondergebracht. De spoedzoekers komen bij binnenkomst meteen aan de balie van de opdrachtgever. Zo komt het voor dat een vrouw met een stel koffers en twee peutertjes ineens aan de balie staat. De opdrachtgever heeft in dit soort gevallen geen vast werkplan. De werknemers van de opdrachtgever bellen hun sociale netwerk. Het sociale netwerk van de opdrachtgever bestaat uit organisaties die vaak contact hebben met de opdrachtgever over het werkveld wonen en leefbaarheid (ook wel ketenpartners van de opdrachtgever). Dit zijn bijvoorbeeld andere woningcorporaties in de regio Nieuwkoop, een Blijf van mijn lijf huis of een daklozenopvang. Het probleem is echter dat een woningzoekende voor een directe doorverwijzing en plaatsing bij één van deze ketenpartners een secundair probleem moet hebben. Voor het Blijf van mijn lijf huis is dit (sporen van) geweld en voor de daklozenopvang is dat verslaving en of drugsproblematiek. De opdrachtgever heeft als tweede oplossing, soms een aantal appartementen vrij (door een verhuizing van een voormalige huurder). Deze verhuren zij bij hoge uitzondering aan spoedzoekers aan de hand van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Deze wet heeft wijzigingen aangebracht in onder andere het Burgerlijk Wetboek en de Huisvestingswet en de Woningwet 2014, om doorstroming van huurders, uit sociale huurwoningen, te bevorderen en te faciliteren.[[51]](#footnote-51) Door het geven van een appartementssleutel gaat de opdrachtgever meteen een huurcontract aan. De opdrachtgever wil eigenlijk niet klakkeloos een huurwoning voor onbepaalde tijd aan een spoedzoeker verhuren. Om deze reden is hun huurcontract tijdelijk, maar dan moet de huurder wel daadwerkelijk uit het appartement gaan aan het einde van de contractperiode. Er ontstaat, door het helpen van een spoedzoeker, een nieuw probleem voor de opdrachtgever: de doorstroom wordt gestopt als de deze gehuisveste spoedzoeker niet wil gaan. Als laatste oplossing voor een spoedzoeker heeft de opdrachtgever één eengezinswoning beschikbaar voor een spoedzoeker(sgezin). Een spoedwoning. Dit gezin kan daar een half jaar tot maximaal twee jaar blijven. Uiteindelijk moeten zij, net zoals de huurders van een spoedappartement, ook elders een woning zoeken. Het is op dit moment zo dat de opdrachtgever spoedzoekers wegstuurt, omdat niet duidelijk is wat de opdrachtgever kan doen als alle hierboven benoemde oplossingen al benut zijn. Voor de opdrachtgever voelt dit wegsturen als een identiteitsprobleem. Dit voelt zo, omdat de opdrachtgever weet dat de woningkrapte hoog is en dat zij spoedzoekers graag op een andere manier zou willen helpen. Op welke manier zij geholpen kunnen worden is de vraag.

De opdrachtgever wil onderzocht hebben wat zij nog meer zou kunnen doen voor spoedzoekers. Dit verlangen komt naast moraliteit ook voort uit de opdrachtgevers maatschappelijke taak om woningzoekenden zo goed mogelijk te helpen.[[52]](#footnote-52) In de Woningwet staat dat de opdrachtgever, zijnde een woningcorporatie, werkzaamheden moet verrichten die zich richten op diensten van algemeen economisch belang. Een van deze diensten is de bouw, de verhuur en het beheer van sociale huurwoningen. De opdrachtgever moet dus de mensen met smalle beurs huisvesten. Deze mensen kunnen ook spoedzoekers zijn. De opdrachtgever wil spoedzoekers ook een kans op een woning bieden, net zoals andere mensen met een smalle beurs. Daarnaast vindt de opdrachtgever het ook niet wenselijk dat iemand, na deze tijdelijk te hebben gehuisvest, letterlijk op straat komt te staan. Er moet ook gekeken worden naar een manier om een spoedzoeker zodanig te motiveren/helpen dat een nieuwe woning intrekken na de tijdelijke huisvesting haalbaar is.

Vanuit de hiervoor genoemde maatschappelijke taak wil de opdrachtgever zorgen voor een oplossing voor spoedzoekershuisvesting. De huidige manier van omgaan met spoedzoekers niet is zoals de opdrachtgever dit zou willen. Naast hun appartementen en hun enige spoedwoning, werkt de opdrachtgever soms samen met ketenpartners. Bij ketenpartners wordt rondgevraagd wie woningruimte heeft. De ketenpartner die een woning vrij heeft, krijgt de spoedzoeker “toegeschoven”.

De opdrachtgever wil dat hun samenwerking met ketenpartners wordt onderzocht, om te kijken of samenwerkingen kunnen verbeteren betreffende de behandeling van spoedzoekers. Daarnaast vraagt de opdrachtgever vraagt zich af, of het versoepelen van de Huisvestingsverordening van gemeente Nieuwkoop een oplossing is om spoedzoekers te kunnen helpen. De opdrachtgever heeft hier namelijk een adviesgevende rol in. Ten derde wil de opdrachtgever weten wat zij zelfstandig kan doen voor spoedzoekers (bijvoorbeeld noodwoningen bouwen) en of deze plannen reëel zijn. Als vierde onderdeel van het spoedzoekershuisvestingsprobleem is het voor de opdrachtgever onduidelijk hoe zij spoedzoekers kunnen afdwingen om te vertrekken of een alternatief te bieden. Indien deze spoedzoekers aan het eind van hun contractperiode hun spoedwoning niet willen verlaten.

De onderzoeker wil juist breder dan de hierboven genoemde vraagstukken en voorgenomen oplossingen kijken. De onderzoeker wil niet alleen kijken naar de ruimte binnen de Huisvestingsverordening van de gemeente. Niet alleen naar de samenwerkingen van de opdrachtgever met keten partners en ze wil zich niet alleen focussen op de vraag of woningbouw een oplossing is voor huisvesting van spoedzoekers. De onderzoeker wil aan de hand van de oplossingen van andere gemeenten en woningcorporaties, kijken welke oplossingen het bruikbaarst zijn voor de opdrachtgever.

Het belangrijkste blijft wel dat de opdrachtgever spoedzoekers kan helpen om aan een (tijdelijke) woning te komen. De spoedzoekers niet meteen weg sturen, maar hen op een of andere manier kunnen ondersteunen is de gewenste situatie. De onderzoeker wil nagaan welke oplossingen gemeenten, zoals Amsterdam[[53]](#footnote-53), Delft[[54]](#footnote-54), Alphen aan den Rijn[[55]](#footnote-55), Teylingen[[56]](#footnote-56) en Katwijk[[57]](#footnote-57) hebben, bedacht met betrekking tot het huisvesten van spoedzoekers. Van belang is dat de oplossing toepasbaar is op de gemeente Nieuwkoop. Uit de oplossingen van andere gemeenten kan de onderzoeker inspiratie halen om een advies te geven aan de opdrachtgever. In dit advies wordt duidelijk wat de opdrachtgever voor een spoedzoeker kan doen en met wie zij dit kunnen bewerkstelligen. De onderzoeker wil tevens oplossingen van gemeenten en woningcorporaties gebruiken voor beantwoording van het vraagstuk met betrekking tot de doorstroming van de spoedwoning.

1.2 Gewenste situatie/verandering

De gewenste situatie is dat de opdrachtgever spoedzoekers kan helpen om aan een (tijdelijke) woning te komen, zodat zij de spoedzoekers niet meteen hoeven weg te sturen. Daarnaast wil de opdrachtgever niet dat spoedzoekers na een tijdelijke huisvesting meteen op straat komen te staan (of dit reëel is, is echter de vraag). De bevoegdheid van de opdrachtgever gaat wellicht niet zo ver dat zij een plan moeten hebben voor na vertrek van spoedzoekers uit de spoedwoning/het spoedappartement. Wellicht dat een andere organisatie kan worden gevonden voor nazorg of dat er gedurende het tijdelijke verblijf geholpen kan worden (het zij door opdrachtgever of een andere nog te vinden organisatie) met het vinden van een permanente huisvesting. Dit moet nog worden onderzocht. De opdrachtgever wil de gewenste situatie bereiken door:

- Zelf een (bouw)project op te starten, tijdelijke woningen te bouwen.

- Een advies af te dragen aan de gemeente voor de Huisvestingsverordening 2019.

- De samenwerking met ketenpartners in een werkwijze vastleggen.

Bovenstaande voorbehouden oplossingen zijn voor de opdrachtgever al helder, maar de onderzoeker wil eerst onderzoeken welke oplossingen andere gemeenten zoals Delft, Amsterdam, Alphen aan den Rijn, Haarlemmermeer, Katwijk en Teylingen, hebben uitgevonden. De in andere gemeente gevonden oplossingen kunnen een inspiratie zijn om de opdrachtgever (en hopelijk daarmee de gemeente en opdrachtgever haar ketenpartners) te adviseren. Door van de voorbeelden uit andere gemeenten de plus- en minpunten af te wegen en te kijken naar de toepasbaarheid in Nieuwkoop moet de onderzoeker tot een conclusie komen. Voorbeelden voor oplossingen zijn onder andere: sociale huurwoningen verhuur door middel van loting bij de gemeente Amsterdam (en zoals dit is voorgenomen in gemeente Delft). Of het Actieplan van Alphen aan den Rijn, waarin zij vier groepen spoedzoekers aan de aan huisvesting aan het helpen.[[58]](#footnote-58) Verdere beredenering voor de keuze van deze gemeenten staat in hoofdstuk 5.

Aanvullend wil de opdrachtgever duidelijk hebben hoe zij in huurcontracten met spoedzoekers kunnen afbakenen dat zij daadwerkelijk tijdelijk verblijven. Afgelopen jaar wilde een spoedzoeker, een tijdelijke huurder, niet uit de spoedwoning. Door overmachtsituaties bij deze huurder heeft de opdrachtgever de spoedwoning teruggekregen. Maar een plan, of afbakening in het huurcontract, met betrekking tot vertrek uit een tijdelijke huurfaciliteit, is er niet.

1.3  Probleemafbakening

Om de grootte van dit onderzoek duidelijk te krijgen is het van belang om het probleem goed af te bakenen. De vraag die de onderzoeker aan zichzelf moet stellen is:

**Welke personen binnen de groep spoedzoekers wil de opdrachtgever helpen? En wie wil de gemeente Nieuwkoop helpen?**

De term spoedzoekers is zoals in de probleem analyse kort staat uitgelegd lijkt voor alle – in dit onderzoek benodigde – partijen duidelijk. Het moet voor de onderzoeker duidelijk worden of een gemeente kan ervoor kiezen om een maar deel van de spoedzoekers – één van de voorbeelden – te helpen. Bijvoorbeeld gescheiden moeders of arbeidsmigranten. Dit is een vraag voor de onderzoeker omdat in Alphen aan den Rijn vier groepen spoedzoekers zijn gekozen. Ook kunnen sommige voorbeelden van spoedzoekers als onwenselijk worden beschouwd door een gemeente, bijvoorbeeld arbeidsmigranten in vakantieparken[[59]](#footnote-59). Uit een publicatie van D66 Arnhem wordt duidelijk dat ze de term spoedzoekers niet specifiek genoeg vinden. Ze vragen zich af welke personen onder de term spoedzoeker vallen.[[60]](#footnote-60) Door deze onduidelijkheid kunnen de spoedzoekers wellicht per gemeenten verschillen. Voor de opdrachtgever staat het de doelgroep waarop zij willen focussen binnen het begrip spoedzoeker niet helemaal vast. De opdrachtgever wil haar focus leggen op degene die gemeente Nieuwkoop ook het meeste aandacht wil geven. Ook moet duidelijk worden hoeveel van de spoedzoekers geholpen moeten en kunnen worden. Aangezien er nu al is te voorzien dat er niet genoeg faciliteiten zijn om bijvoorbeeld alle gescheiden moeders met kinderen te helpen. Er moeten afbakeningen worden gemaakt hoeveel van welke soort spoedzoeker geholpen mogen worden, als de oplossing voor hun huisvesting is gevonden.

**Welke samenwerkingen worden aangegaan om spoedzoekers te helpen?**

De ketenpartners van de opdrachtgever zijn onder andere Woonforte (gevestigd te Alphen aan den Rijn en Boskoop), woondiensten Aarwoude (gevestigd te Woubrugge)[[61]](#footnote-61), Blijf van mijn lijf huis[[62]](#footnote-62) en De Binnevest Leiden (daklozen opvang)[[63]](#footnote-63). Deze ketenpartners worden vaak gebeld in het geval dat er een spoedzoeker aan de balie staat. Voor de spoedzoekers lijkt in gemeente Nieuwkoop op dit moment echter geen vaste samenwerking of een bepaald systeem hoe een spoedsituatie moet worden aangepakt. Om deze reden kan bij de in dit onderzoek geselecteerde gemeenten (anders dan Nieuwkoop) vragen naar de samenwerkingen die zijn aangegaan met betrekking tot oplossingen voor spoedzoekers.

2. Doelstelling

In de paragrafen van dit hoofdstuk wordt de doelstelling van dit onderzoek uitgewerkt. De doelstelling is opgesplitst in een kennisdoel en een praktijkdoel. Paragraaf 2.1 het kennisdoel behelst het doel om de theoretische componenten van de deelvragen te beantwoorden. In paragraaf 2.3, het praktijkdoel, wordt er een doel gesteld om te werken aan het in de probleemanalyse geschetste probleem.

2.1  Kennisdoel

Het kennisdoel van dit onderzoek is als volgt. De onderzoeker wil door inventarisatie van oplossingen voor spoedzoekers, bij andere gemeenten en woningcorporaties, duidelijk krijgen wat een oplossing voor het huisvesten van spoedzoekers kan zijn in Nieuwkoop. Plus – en minpunten uit de oplossingen moeten worden belicht, zodat deze zo goed mogelijk kunnen worden vermeden.

2.2 Praktijkdoel

De onderzoeker wil de opdrachtgever een opzet geven voor een oplossing, zodat dit besproken kan worden met gemeente Nieuwkoop en andere belanghebbenden. Het praktijkdoel wordt pas bereikt na het hebben geven van de interventie .

3. Kader

In de kaders worden het juridisch kader in 3.1 en het maatschappelijk kader in paragraaf 3.2 beschreven. Het gaat om de kaders waarbinnen het onderzoeksprobleem zich bevindt. Beide kaders zijn gescheiden zodat de juridische componenten en de maatschappelijke componenten van het onderzoeksprobleem duidelijk onderlegd kunnen worden.

3.1  Juridisch kader

**De huisvestingsverordening, jurisprudentie, de Woningwet en de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn van belang in dit onderzoek.**

Alle Nederlandse gemeenten hebben volgens de Woningwet een plicht om te zorgen voor huisvesting voor woningzoekenden.[[64]](#footnote-64) Deze plicht houdt in dat burgemeester en wethouders, indien het noodzakelijk is, rechtstreeks voorzieningen in het belang van volkshuisvesting mogen treffen. Indien er woongelegenheden worden gebouwd, mag dit alleen indien er door andere oplossingen niet voldoende in de woningbehoefte zal worden voorzien. De woningcorporatie heeft zoals eerder vermeld, ook een plicht naar woningzoekenden die in acht moet worden genomen. De spoedzoekers zouden in verband met deze plichten geholpen moeten worden. Deze plicht lijkt ideaal om de spoedzoekers niet meer tussen wal en schip te laten vallen, maar de opdrachtgever moet al haar woningen verdelen over verscheidene doelgroepen. Woningcorporaties moeten per jaar hun woningaanbod in percentages over verschillende doelgroepen verdelen. Een percentage van de sociale huurwoningen gaat naar statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning), urgentieverklaring houders en daarnaast gaat een percentage naar bijzondere doelgroepen. Die laatste groep staan in de contingentregeling bijzondere doelgroepen van Holland Rijnland waaraan de opdrachtgever zich moet houden. Dit houdt in dat de opdrachtgever haar woningaanbod beschikbaar moet houden voor woningzoekenden die vanuit een instelling waarin zij zorg (intramuraal) kregen naar de reguliere woningmarkt zijn overgegaan om dan ambulant (aan huis) zorg te krijgen (extramuraal). Er is dus nauwelijks ruimte om spoedzoekers ook mee te calculeren in de percentageberekening. Door de extramuralisering en decentralisering neemt het aantal woningzoekenden niet af en moeten de gemeenten en haar partners een manier vinden om iedereen te huisvesten. De gemeente Nieuwkoop wil daarom de input van opdrachtgever en de andere woningcorporaties in de regio Nieuwkoop gebruiken, om te kijken wat zij kunnen doen voor spoedzoekers. Het is dan ook van belang om te kijken naar de discretionaire ruimte in de urgentieregeling en de Huisvestingsverordening van gemeente Nieuwkoop. Er kan worden gekeken of er überhaupt ruimte is om spoedzoekers op te nemen in de Huisvestingsverordening en hiermee ook de urgentieregeling uit te breiden. De oplossingen van andere gemeenten waar de onderzoeker inspiratie uit wil halen, moeten aanvullend juridisch worden gecheckt op toepassing binnen gemeente Nieuwkoop.

3.2  Maatschappelijk kader

Zoals eerder aangegeven zijn spoedzoekers woningzoekenden die geen aanspraak kunnen maken op een urgentieverklaring en voor wie de nood zo hoog is om een woning te verkrijgen dat het reguliere traject zelfs te lang duurt.

Tegenwoordig is de woningnood hoog, omdat er gedurende de financiële crisis weinig tot geen woningbouw plaatsvond. Uit een onderzoek van de Nederlandsche Bank blijkt dat de woningnood in 2016 al aanzienlijk was.[[65]](#footnote-65) Nadat de economische crisis vanaf 2008 langzaamaan verdween kwam de Nederlandse economische markt er langzaam aan bovenop. Door de crisis was er echter wel sprake van weinig nieuwbouw, omdat bouwprojecten werden vaak gestopt.[[66]](#footnote-66) Corporaties werd in 2014 een verhuurderheffing[[67]](#footnote-67) opgelegd, waardoor de investeringen stagneerden. De intentie van de verhuurderheffing was namelijk de investeringen in sociale huurwoningen te ontmoedigen en verkoop te stimuleren. Ook mochten woningcorporaties niet meer investeren in het middensegment (de huurwoningen boven de liberalisatiegrens – vrije sector –). Door de verhuurderheffing en de investeringsstop in het middensegment, (maar niet alleen daardoor) zijn de afgelopen jaren de mensen die scheefwonen niet doorgestroomd. Er is een vicieuze cirkel ontstaan.

Goedkope scheefwoners zijn zij die een zodanig inkomen hebben dat ze meer huur kunnen betalen, dan de huur die voor hun huidige sociale huurwoning wordt gevraagd.[[68]](#footnote-68) Deze mensen houden sociale woningen bezet die qua inkomen eigenlijk niet voor hen bedoeld zijn. Tegelijkertijd kan men moeilijk doorstromen naar een koopwoning of vrije sector woning omdat deze voor hen weer te duur zijn. Bovenop de reguliere woningzoekende kwam ook een stroom statushouders die gehuisvest moesten worden en de extramuralisering (mensen die voorheen in instellingen woonden en nu op zichzelf moeten wonen). Meer mensen die woningen zoeken met een beperkt aantal woningen zorgt ervoor dat de reguliere woningzoekenden al een aanzienlijke wachttijd heeft om een woning te verkrijgen. Door het puntensysteem van Woningnet Holland Rijnland, maakt degene die het langst staat ingeschreven de meeste kans op woningen. Hierdoor komt een spoedzoeker niet aan de beurt. Het maatschappelijk dilemma is dan ook: Hoe kan de hulpeloosheid van spoedzoekers worden opgelost? Hoe spoedzoekers zich ook gehoord voelen? [[69]](#footnote-69) Daarnaast moet het ook niet zo zijn dat spoedzoekers meteen voorrang krijgen, om jaloezie van reguliere woningzoekende (die meer dan vijf jaar in de wachtrij staan om een huurwoning te krijgen), te voorkomen.

4. Vraagstelling

In dit hoofdstuk worden de centrale vraag in paragraaf 4.1 en de daarop ondersteunende deelvragen in paragraaf 4.2, van het onderzoek belicht. Het moet duidelijk worden wat de onderzoeker precies gaat onderzoeken en op welke vragen er in de resultaten en de conclusie een antwoord moet komen.

4.1  Centrale vraag

**Centrale vraag:** *Hoe kan Woningstichting Nieuwkoop in samenwerking met ketenpartners, in het kader van de zorgplicht, vanuit ervaringen van andere gemeenten en woningcorporaties een oplossing creëren voor spoedzoekers?*

4.2  Deelvragen

**Deelvraag 1:** Welke oplossingen voor spoedzoekershuisvesting zijn er binnen de gemeente Nieuwkoop?

**Deelvraag 2:** Welke oplossingen zijn er om spoedzoekers te huisvesten binnen de gemeente Delft, gemeente Haarlemmermeer, gemeente Alphen aan den Rijn, gemeente Katwijk, gemeente Teylingen en eventueel gemeente Amsterdam?

**Deelvraag 3:** Welke oplossingen zijn geschikt voor gemeente Nieuwkoop?

5. Methode

In dit hoofdstuk wordt duidelijk welke methoden er worden gebruikt om antwoord te geven op de deelvragen en daarmee ook de centrale vraag. In de paragrafen 5.1 en 5.2 worden het onderzoek zelf en de methoden – na de uitleg van de keuzen uit de verschillende opties voor onderzoeken – verantwoord.

5.1 Methode(n) van onderzoek en de kwaliteit van de gegevens

**Deelvraag 1:** Welke oplossingen voor spoedzoekershuisvesting zijn er binnen de gemeente Nieuwkoop?

Deelvraag 1 wordt beantwoord met behulp van een **interview** met de procesleider zorg gemeente Nieuwkoop en een **interview** met een medewerker van Woonforte en/of woondiensten Aarwoude. Als laatste wil de onderzoeker een **interview** met een medewerker van Woningnet Holland Rijnland. Daarnaast zal als voorbereiding op de interviews **literatuur** worden gelezen.

De reden dat voornamelijk voor de methode interview is gekozen, is dat in literatuur niet erg inhoudelijk wordt aangegeven wat de spoedzoekersregeling is in de gemeente Nieuwkoop. Naar aanleiding van een gesprek met de opdrachtgever is voor de onderzoeker duidelijk geworden dat door de raadsverkiezingen in mei 2018 en de daardoor veranderde politieke partijen het niet duidelijk is hoe de gemeente de spoedzoekers willen helpen. De wil om spoedzoekers te helpen is er binnen de gemeente, maar duidelijkheid hoe dit gaat gebeuren is er niet.

Daarnaast staat de Huisvestingsverordening van 2019 nog niet vast. Omdat de Huisvestingsverordening nog niet vast staat kan de onderzoeker in interviews vragen over hoe de vergaderingen inhoudende de Huisvestingsverordening zijn. Daarnaast kan de onderzoeker vragen welke oplossingen de gemeente voor zich ziet en deze vergelijken met de opdrachtgever haar visie. De respondent (de geïnterviewde) met betrekking tot gemeente Nieuwkoop, wordt de procesleider zorg. Hij is gekozen, omdat de opdrachtgever in vergaderingen contact met hem heeft over de spoedzoekershuisvestingsproblematiek. Hij is ook gekozen omdat hij door zijn taak als procesleider een goed overzicht en idee moet hebben van de intentie van de gemeente en de huidige oplossingen. Daarnaast wil de onderzoeker een gesprek met een medewerker van Holland Rijnland die bij de overleggen, tussen de woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeenten in de regio, aanwezig was. Een interview met deze medewerker zal worden gehouden, zodat de samenwerkingsverbanden duidelijker worden voor de onderzoeker. De interviews met de medewerkers van Woonforte en woondiensten Aarwoude zijn gewenst, omdat zij een compleet beeld kunnen geven hoe zij als topografisch gezien meest nabije partner, omgaan met spoedzoekers. De onderzoeker wil duidelijk krijgen of de woningcorporaties en gemeente Nieuwkoop een overeenkomende visie hebben, zodat de opdrachtgever hier iets van kan leren en zich eventueel kan aanpassen.

**Deelvraag 2:** Welke oplossingen zijn er om spoedzoekers te huisvesten binnen de gemeente Delft, gemeente Haarlemmermeer, gemeente Alphen aan den Rijn, gemeente Katwijk, gemeente Teylingen en eventueel gemeente Amsterdam?

De onderzoeker wil antwoorden geven op deze vragen aan de hand van **literatuur en bronnen** **onderzoek en interviews** met projectleiders van de woningcorporaties binnen Nieuwkoop en binnen de volgende gemeenten: gemeente Delft, gemeente Haarlemmermeer, gemeente Alphen aan den Rijn, gemeente Katwijk en gemeente Teylingen. En eventueel gemeente Amsterdam. Dit omdat de lotingen, waarin spoedzoekers gezamenlijk met de andere doelgroepen van woningcorporaties mogen meedingen voor een huurwoning voor onbepaalde tijd, al langer beschikbaar zijn. Omdat Amsterdam een grote gemeente is en de projectleider wellicht geen tijd heeft voor een interview, kan gemeente Delft ook worden gebruikt om navraag te doen naar de effectiviteit van loting en tijdelijke huurwoningen. Aangezien Delft van plan is dit in te gaan zetten voor spoedzoekers. Aan de andere kant is het ook goed om te zien of een langdurige lotingtraject, zoals in Amsterdam en een voornemen zoals in Delft, veel verschillen van elkaar hebben. Maar omdat gemeente Delft nog geen beslissing heeft genomen over de voorgenomen plannen voor in de Huisvestingsverordening 2019, zijn zij vergelijkbaar met gemeente Nieuwkoop. Om deze laatste reden heeft Delft de voorkeur van de onderzoeker. Voor de gemeente Haarlemmermeer is gekozen, omdat Ymere (woningcorporatie) Estafette heeft opgezet. Dit project bestaat uit 19 driekamerappartementen, waarin gescheiden eenoudergezinnen tot maximaal twee jaar kunnen verblijven.[[70]](#footnote-70) In de gemeente Alphen aan den Rijn is het actieplan spoedzoekers al vanaf 2016 bezig. Omdat dit al een wat langer lopend project is, lijkt het een valide en betrouwbare oplossing om te gebruiken in dit onderzoek. Van de opdrachtgever heeft de onderzoeker gehoord dat de Jozef, een voormalige verzorgingstehuis, is omgebouwd tot woonstudio’s, waar spoedzoekers en andere uiteenlopende woningzoekenden, tijdelijk kunnen wonen. De woningcorporatie Woonforte is verweven met de verhuur van de faciliteiten in de Jozef.[[71]](#footnote-71) In artikelen van het AD wordt de Jozef zowel negatief als positief omschreven. De onderzoeker wil graag weten wat de plus en min punten van dit project zijn, om te verwerken in haar advies aan de opdrachtgever.[[72]](#footnote-72) De gemeente Teylingen wil tiny houses inzetten om spoedzoekers te huisvesten, dit is een concept wat de onderzoeker interessant vindt, omdat niet veel andere gemeenten deze oplossing hebben ingezet.[[73]](#footnote-73) De gemeente Katwijk gaat veel uiteenlopende initiatieven opstarten in de duinvallei, onder andere ook tiny houses.[[74]](#footnote-74) Daarnaast is Katwijk interessant, omdat zij de initiatieven de voorhand laten nemen in deze oplossing voor spoedzoekers. De gemeente heeft gezorgd voor de grond waarop de initiatieven staan en de gemeente heeft de initiatieven goedgekeurd, maar daarnaast houden ze zich voornamelijk afzijdig. De onderzoeker wil de reden voor deze manier van oplossingen faciliteren duidelijk krijgen. Belangrijk om te weten is dat Katwijk een niet een al te grote gemeente is en daarom volgens de onderzoeker goed vergelijkbaar is met Nieuwkoop.

In het literatuuronderzoek gaat de onderzoeker op zoek naar officiële documenten van de gemeenten en woningcorporaties, om zich in te lezen voor de interviews. Officiele bronnen van de gemeenten en woningcorporaties zullen worden gebruikt om de echtheid van de bronnen te garanderen.

In de interviews wil de onderzoeker met de projectleiders/medewerkers wonen spreken, omdat zij het meest overzicht hebben op wat er gebeurt binnen de projecten/oplossingen voor spoedzoekers.

**Deelvraag 3:** Welke oplossingen zijn geschikt voor gemeente Nieuwkoop?

De onderzoeker wil antwoorden geven op deze vragen aan de hand van **interviews** met de gemeente Nieuwkoop. In het interview met de procesleider zorg gemeente Nieuwkoop wil de onderzoeker naar voren krijgen wat er reëel mogelijk is voor de gemeente Nieuwkoop. wat kan werkelijk een oplossing zijn voor huisvesting van spoedzoekers en hoe wil de gemeente dit gaan doen. Daarnaast gaat de onderzoeker in statuten zoeken welke mogelijkheden de gemeente financieel heeft om daadwerkelijk een plan voor spoedzoekers tot uiting te brengen. Het onderzoek is natuurlijk niet voor de gemeente, maar ook voor de opdrachtgever is het fijn om te weten wat zij kunnen verwachten van de gemeente. Duidelijk moet worden wat een reële oplossing zou kunnen zijn.

In totaal zullen er negen of tien interviews worden gevoerd. Eén interview met de projectleider zorg van gemeente Nieuwkoop, één interview met een medewerker van Woonforte en/of nog één interview met een medewerker van woondiensten Aarwoude en één interview per projectleider van de geselecteerde gemeenten.

Daarnaast is de vraag: Hoe zit tijdelijke woninghuur in elkaar, mag het worden gebruikt voor een spoedzoeker en kan de spoedzoeker daarnaast worden afgedwongen om de spoedwoning te verlaten? Daarnaast wil de onderzoeker weten of de spoedzoeker gedurende tijdelijke huisvesting gemotiveerd kan worden in het zoeken naar een opvolgende huisvesting. Zodat hij niet op straat staat en vicieuze cirkel van niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, doorbroken kan worden. De onderzoeker wil antwoorden geven op deze vragen aan de hand van **literatuur en bronnen onderzoek**. Deze methode is gekozen, omdat de afbakening van tijdelijke verhuur duidelijk is afgebakend in de wet. De opdrachtgever wil dit alleen nog toegepast hebben in een voorwaarde in hun tijdelijke huurcontract, zodat gehuisveste spoedzoekers na zes maanden of maximaal twee jaar ook doorstromen. Daarnaast kan de begeleiding bij opstapwoningen wellicht worden gebruikt voor spoedzoekers. Om dakloosheid na tijdelijke huisvesting te voorkomen.[[75]](#footnote-75)

5.2  Analyse van de gegevens[[76]](#footnote-76)

De onderzoeker streeft ernaar om een kwalitatief onderzoek te doen. Kwalitatief onderzoek is gekozen, omdat de opdrachtgever en Hogeschool Leiden niet een algemene oplossing voor het probleem van de opdrachtgever willen. Ze willen een specifieke oplossing zodat de spoedzoekers lokaal op een reële manier geholpen kunnen worden. Dit betekent dat het onderzoek betrouwbaar en valide moet zijn. Betrouwbaar betekent dat een resultaat en de hieruit volgende conclusie niet voortkomen uit toeval of gelukt. Het onderzoek moet herhaalbaar zijn met vergelijkbare resultaten en conclusies tot gevolg. Validiteit is de mate waarin de resultaten de werkelijkheid weergeven: zijn de bevindingen van de onderzoeker reëel?

**De kwaliteit van de gegevens**

Methode literatuuronderzoek

Officiële bronnen van de gemeente en de projecten zelf worden gebruikt om de validiteit te vergroten van het literatuuronderzoek.

Officiële bronnen van de gemeente en de projecten zelf worden gebruikt om de betrouwbaarheid te vergroten van het literatuuronderzoek. De realiteit is altijd anders dan de theorieën of plannen die op papier worden gezet. Om deze reden gaat de onderzoeker ook interviews afnemen om de praktische kant van zaken in beeld te krijgen. De documenten voor beantwoording van **deelvraag 1** zijn:

* Huisvestingsverordening 2015 Nieuwkoop.[[77]](#footnote-77) Er wordt gezocht naar discretionaire ruimte om spoedzoekers een plek te geven in de huisvestingsverordening.
* Regionale woonagenda 2017, Holland Rijnland.[[78]](#footnote-78) Er wordt onderzocht wat de regionale doelen waren voor de samenwerkingen binnen Woningnet Holland Rijnland.
* Jaarverslag 2017, Woonforte[[79]](#footnote-79). Er wordt door middel van dit document geïnventariseerd hoe Woonforte spoedzoekers afgelopen jaar heeft behandeld.

**Geen** literatuuronderzoek voor deze onderdelen van **deelvraag 1, met beredenering**:

* Omdat Woonforte nauw verbonden is met de Jozef, één van de oplossingen in Alphen aan den Rijn, wil de onderzoeker meer over de Jozef zelf en de samenwerking tussen gemeente en Woonforte weten. Hiervoor zal een interview worden gevoerd.
* Op de website van woondiensten Aarwoude kon de opdrachtgever geen informatie vinden over een spoedzoekersregeling. De directrice en de teamleider wonen van de opdrachtgever, hadden de onderzoeker het volgende verteld over woondiensten Aarwoude. Woondiensten Aarwoudes omgang met betrekking tot spoedzoekers lijkt terughoudend vanuit het perspectief van de opdrachtgever. In een interview wil de onderzoeker vragen of dit waar is en waarom dit zo is.

De documenten benodigd voor beantwoording van **deelvraag 2** zijn:

* Totstandkoming Huisvestingsverordening 2019, College van burgemeester en wethouders van Delft (College B&W Delft).[[80]](#footnote-80) Dit document is gekozen, omdat de overwegingen die het college B&W hebben genomen inzienbaar zijn. Deze kunnen worden gebruikt voor beredeneerringen van loting en tijdelijke huisvesting als een succesvolle oplossing.
* Actieplan Spoedzoekers 2016-2019, Alphen aan den Rijn[[81]](#footnote-81). Samenwerkingen en het plan van aanpak met betrekking tot spoedzoekers van gemeente Alphen aan den Rijn worden in dit document duidelijk. Door dit actieplan te onderzoeken kan de onderzoeker tot een opzet komen voor een plan voor spoedzoekers voor de opdrachtgever.
* Programmabegroting Teylingen 2019-2022[[82]](#footnote-82). Dit document is gekozen, omdat de overwegingen die de Raad van Teylingen heeft genomen inzienbaar zijn. De plus- en minpuntenvan hun oplossing voor spoedzoekers worden duidelijk.

**Geen** literatuuronderzoek voor deze onderdelen van **deelvraag 2, met beredenering**:

* Op de website van gemeente Amsterdam kon de onderzoeker geen informatie vinden over een spoedzoekersregeling. In een interview wil de onderzoeker vragen om nadere uitleg van hun beleid. Dit geldt ook voor gemeente Katwijk. In een interview wil de onderzoeker meer informatie vergaren.

De documenten voor beantwoording van **deelvraag 4** zijn:

* Doorstroming wet huurmarkt[[83]](#footnote-83). De onderzoeker gaat onderzoeken welke mogelijkheden de doorstroming wet huurmarkt biedt in afbakening van vertrek na tijdelijke huisvesting.
* Gevolgen wet doorstroming huurmarkt[[84]](#footnote-84). Door deze samenvatting van gevolgen van de wet doorstroming huurmarkt te onderzoeken, wil de onderzoeker te weten komen of zij andere gevolgen of mogelijkheden kan vinden in de doorstroming wet huurmarkt dan de juristen van corporatienet.
* Samenwerkingsovereenkomst Opstapwoningen, gemeente Apeldoorn[[85]](#footnote-85) <https://praktijkvoorbeelden.vng.nl/userpages/Unthemed/DownloadDocument.aspx?id=6842>
* Tijdelijk huurcontract, uitgave: consumentenbond, woonbond, SJHU[[86]](#footnote-86) Dit document kan als voorbeeld dienen in het opstellen van een tijdelijk huurwoningcontract.

Methode interviews

Tijdens de interviews zal er gebruik worden gemaakt van een topiclijst. Er zullen verschillende topiclijsten worden gemaakt voor de verschillende organisaties waarmee de onderzoeker gaat spreken. De kern van de interviews en de topiclijst zal worden opgesteld door middel van deelvraag 1, 2 en 3 in een kapstok indeling op te splitsen.[[87]](#footnote-87)

De interviews worden half gestructureerd; deze manier van interviewen is gekozen om binnen het onderwerp spoedzoeker zo veel mogelijk informatie (onderzoeksterm: data) te vergaren. Om een valide beeld te krijgen zijn bij de interviews de technieken luisteren, samenvatten en doorvragen gebruikt. Er zal worden geparafraseerd om misverstanden ten gevolge van een andere interpretatie van de antwoorden te voorkomen. Omdat de interviews met de respondenten voornamelijk informatief van aard zijn scheelt het voor de betrouwbaarheid en validiteit dat er geen mening en feiten gescheiden hoeven te worden. De betrouwbaarheid wordt groter omdat medewerkers feiten vaker hetzelfde vertellen. Om de validiteit te vergroten kan een casus worden gebruikt, zodat er een praktisch antwoord komt om een werkelijk beeld van de handelingen van de respondenten te krijgen. De interviews zullen worden afgenomen in een afgesloten ruimte, daarnaast zullen er geluidsopnames worden gemaakt om de betrouwbaarheid en validiteit te verhogen. Als laatste worden interviews ook als bijlagen aan dit onderzoek toegevoegd om de kwaliteit te waarborgen. Deze interviews worden woordelijk (woord-voor-woord) uitgeschreven. De interviews zullen in de resultaten worden verwerkt door relevante uitspraken voor beantwoording van de deelvragen uit te lichten en ze te sorteren aan de hand van de topiclijst.

De bruikbaarheid voor het werkveld is voor de opdrachtgever en de onderzoeker van belang. Dit omdat het onderzoek vooral een praktijk gericht onderzoek is. De opdrachtgever wil een beroepsproduct waarmee zij fysiek en voelbaar een verschil kan maken voor spoedzoekers. Door het afnemen van interviews kan er een beeld worden gevormd hoe professionals in de praktijk omgaan met spoedzoekers. Door het op papier zetten van deze ervaringen kan niet alleen de opdrachtgever een beeld krijgen van hoe spoedzoekers worden behandeld. Maar kunnen opdrachtgever haar ketenpartners aan zelfreflectie doen en hierdoor verbeteren. Door te kijken naar wat er nu wordt gedaan voor spoedzoekers, wat hier goed en fout in gaat en wat effectieve oplossing is voor woningcorporaties met betrekking tot spoedzoekers, kan het hele werkveld inspiratie opdoen. Indien dit onderzoek verder wordt verspreid.

6. Interventie

In dit hoofdstuk staat in paragraaf 6.1 beschreven wat de interventie van de onderzoeker voor de opdrachtgever is. Deze interventie wordt ontwikkeld naar aanleiding van de resultaten en de conclusie het onderzoek.

6.1 Beschrijving interventie

**Een advies voor de opdrachtgever:** In dit advies staat uitgewerkt hoe de geselecteerde gemeenten in samenwerking met andere organisaties, een voor de opdrachtgever bruikbare, oplossing hebben bedacht om spoedzoekers te huisvesten. Aan de hand van dit advies kan de opdrachtgever met de door haar benodigde ketenpartners stappen ondernemen om de spoedzoekers te helpen.

7. Projectorganisatie

In de hierop volgende paragrafen 7.1, 7.2 en 7.3 staat weergeven hoe de onderzoeker het onderzoek plant, hoe zij samenwerkt met de opdrachtgever en wat zij nodig heeft voor het uitvoeren van haar onderzoek.

7.1 Planning

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **kalenderweek** | **Deadline** | **Dag** | **Activiteit** |
| 47 | 19-11-2018 | Maandag | Voldoende aanvraag (2e kans) |
| 48 |  |  | Maak het concept plan van aanpak af voor feedback van docenten en de opdrachtgever. Maak hierna het definitieve plan van aanpak af. |
| 49 | 3-12-2018, 12:00u | Maandag | inleveren plan van aanpak (2e kans)  Werk aan deelvraag 1. Neem contact op met de contactpersoon betreffende de spoedzoekersregeling van gemeente Nieuwkoop. Neem contact op met Woningnet Holland Rijnland en neem contact op met de andere woningcorporatie in de regio Nieuwkoop voor een interview. Probeer de interviews in te plannen. |
| 50 |  |  | Probeer door middel van literatuuronderzoek uit te vinden welke organisaties buiten de gemeente Nieuwkoop hulp faciliteren voor spoedzoekers in de regio Nieuwkoop. |
| 51 | 17-12-2018 | Maandag | bekendmaken Voldoende/Onvoldoende plan van aanpak (2e kans)  Werk aan deelvraag 2. Zoek uit of de oplossingen van gemeente Delft, Amsterdam, gemeente Katwijk, Teylingen, Haarlemmermeer en gemeente Alphen aan den Rijn succesvol lijken aan de hand van onderzoeker haar criteria. |
| 52 |  |  | Neem de selectie van succesvolle oplossingen door en bekijk wat een factor is in het succes. Plan interviews in met de medewerkers van gemeente Delft, Amsterdam, gemeente Katwijk, Teylingen, Haarlemmermeer en gemeente Alphen aan den Rijn. |
| 1 |  |  | Plan hier interviews. Verwerk de informatie (data) meteen in het onderzoek. Als door het interview duidelijk is wat gemeente Nieuwkoop wil met spoedzoekers en wat hiervoor nodig is kan er aan deelvraag 3 worden gewerkt. |
| 2 |  |  | Plan hier interviews. Verwerk de informatie (data) meteen in het onderzoek. |
| 3 |  |  | Plan hier interviews. Verwerk de informatie (data) meteen in het onderzoek. |
| 4 |  |  | Zoek een antwoord op deelvraag 4. Dit antwoord moet in literatuur zijn te vinden. Stuur een concept van het onderzoek naar de opdrachtgever en controleer na feedback of alle aanpassingen erin staan. |
| 5 | 28-01-2019,12:00u | Maandag | inleveren concept (1e kans)  Indien het niet is gelukt de interviews eerder in te plannen. Houdt de interviews. |
| 6 |  |  | Indien het niet is gelukt de interviews eerder in te plannen. Houdt de interviews. |
| 7 | 13-2-2019 | Woensdag | bekendmaken go/no go concept (1e kans)  Verwerk alle informatie (data) probeer de conclusie te formuleren. |
| 8 |  |  | Maak naar aanleiding van de conclusie het beroepsproduct vorm te geven. Schrijf het beroepsproduct kort maar duidelijk op. Blijf helder. |
| 9 |  |  | Werk het beroepsproduct uit. Schrijf het advies op een formele manier aan de gemeente en of ketenpartners gericht. |
| 10 |  |  | Laat het hele onderzoek lezen door opdrachtgever, LC-genoten, onderzoeker zelf en onderzoeker haar familie. Neem de tijd om het onderzoek perfect te maken. |
| 11 | 11-03-2019, 12:00u | Maandag | inleveren concept (2e kans) / inleveren onderzoek&interventie (1e kans)  Wacht op een voldoende of een onvoldoende |
| 12 |  |  | Pas de feedback van de docenten toe op het onderzoek. Probeer een presentatie in te plannen. |
| 13 |  |  | Probeer een presentatie in te plannen. |
| 14 |  |  | Probeer een presentatie in te plannen. |
|  |  |  | Probeer een presentatie in te plannen. |
| 15 | 8-4-2019 | Maandag | bekendmaken go/no go concept (2e kans) cijfer onderzoek&interventie (1e kans )  Probeer een presentatie in te plannen. Indien het onderzoek en de interventie nog onvoldoende waren ga na wat er niet klopt en check bij de opdrachtgever of dit nog te repareren is. |
| 16 |  |  | Verbeter het onderzoek en de interventie. Indien de presentatie nog niet is geweest plan de presentatie. |
| 17 |  |  | Doe de presentatie en werk aan het reflectieverslag. |
| 18 |  |  | Maak het reflectieverslag af en lees het door op taalfouten. Indien het onderzoek en de interventie nog onvoldoende waren lees dit door en neem het hele onderzoek door met de opdrachtgever. |
| 19 | 29-04-2019,12:00u | Maandag | inleveren onderzoek&interventie (2e kans)  Lever het onderzoek en de interventie in. Doe de presentatie deze week. |
| 20 |  |  | Maak SLB opdrachten af. Probeer alvast te kijken naar het reflectieverslag en wat er verbeterd kan worden. Indien de presentatie nog niet is geweest doe dit deze week. |
| 21 | 15-5-2019 | Woensdag | bekendmaken cijfer presentatie & V/O reflectieverslag (1e kans) / cijfer onderzoek&interventie (2e kans)  Indien het onderzoek en de interventie onvoldoende zijn moet de onderzoeker het aankomende schooljaar verder met de scriptie. Stel dat het onderzoek wel voldoende is maar het reflectieverslag niet. Verbeter het reflectieverslag naar aanleiding van eigen opmerkingen. |
| 22 |  |  | Verbeter het reflectieverslag aan de hand van de feedback van de docenten. |
| 23 | 31-5-2019 | Vrijdag | invoeren cijfer presentatie & V/O reflectieverslag (2e kans)  Lever het reflectieverslag. |

7.2  Organisatie en samenwerking

De onderzoeker heeft minimaal één keer in de week contact met de opdrachtgever. Zo nodig gaat de onderzoeker langs bij de opdrachtgever om een update te geven over het onderzoek. Dit om zowel nieuwe data te vergaren en om controle over een monitor te hebben die ook controleert of het onderzoek en de opdrachtgever nog steeds dezelfde doelstelling hebben. Daarnaast is samenwerking met de opdrachtgever van belang bij het regelen van de interviews. Door aan te geven dat er met de opdrachtgever wordt samengewerkt door de onderzoeker kunnen respondenten makkelijker de stap maken om geïnterviewd te worden. De onderzoeker en de opdrachtgever houden ook goed contact zodat beide partijen tevreden blijven en zodat de onderzoeker haar inzet voor het onderzoek zichtbaar blijft.

7.3  Informatiebeheer en monitoren van de planning

Het informatiebeheer van dit onderzoek ligt bij zowel de opdrachtgever als bij de onderzoeker. De opdrachtgever heeft op dit moment veel informatie gegeven door middel van gesprekken en een aanvullende email met een artikel over het onderzoeksprobleem. De informatie die is opgeschreven wordt na het digitaliseren niet vernietigd. Zodat de onderzoeker naslagwerk heeft als haar computer crasht. Vernietiging van informatie uit gesprekken kan – indien de opdrachtgever dit wil – na het eindigen van dit onderzoek. Privé gevoelige informatie, behalve de naam van de opdrachtgever, ketenpartners en gemeente, zijn nog niet over en weer gecommuniceerd. De opdrachtgever heeft toestemming gegeven om haar bedrijfsnaam openbaar te maken in dit onderzoek. De namen van de respondenten van de interviews worden geanonimiseerd. De informatie die de onderzoeker verzamelt blijft tussen de onderzoeker, Hogeschool Leiden, de ouders van de onderzoeker (in verband met spelling), HBO-kennisbank (indien de scriptie met een voldoende wordt beoordeeld) en de opdrachtgever. Het onderzoek kan door de opdrachtgever openbaar worden gemaakt aan haar ketenpartners. Door het regelmatige contact tussen onderzoeker en de opdrachtgever is de opdrachtgever benoemd tot monitor van de uitvoering van het onderzoek. De onderzoeker zal aan de opdrachtgever haar planning geven, om zo beiden inzicht te houden op de status van het onderzoek. Daarnaast zal de onderzoeker met LC-klasgenoten (een soort afstudeerinterventie van Hogeschool Leiden) en docenten de vragen die zij heeft over de uitvoering van het onderzoek bespreken. De planning wordt bijgehouden door de onderzoeker zelf. De onderzoeker kleurt de voorbijgegane weken groen, de aankomende deadlines zijn geel. De weektaken die de onderzoeker gaat uitvoeren hebben geen markering om verwarring te voorkomen. De deadlines in de planning zijn de steunbalken voor de onderzoeker, doordat ze de deadline data overzichtelijk heeft zal zij een conceptversie van haar onderzoeksonderdeel vier dagen voor de deadline afhebben. Zo kan zij feedback van anderen verwerken en een overzichtelijk beeld van het onderzoek kan houden.

7.4  Faciliteiten

De onderzoeker kan gebruik maken van informatie die medewerkers van de opdrachtgever geven in gesprekken. De onderzoeker maakt gebruik van haar eigen computer, hierop is de door de opdrachtgever aangegeven informatie ook te vinden. De faciliteiten die de onderzoeker vooral nodig heeft en zal gebruiken zijn de contactpersonen van medewerkers van de opdrachtgever. De reden hiervoor is dat de planning van interviews en überhaupt het opzetten van contact makkelijker gaat, door het gebruik van contactpersonen.

Literatuurlijst

De bronnen en voetnoten gebruikt in dit onderzoek worden hieronder verantwoord en weergeven.

Aedes, Over Aedes

<https://www.aedes.nl/algemeen/over-aedes>

Alles over Katwijk, 2017 - Dunavie wil twintig woningen voor spoedzoekers in duinvallei, <https://www.allesoverkatwijk.nl/nieuws/algemeen/20912/dunavie-wil-twintig-woningen-voor-spoedzoekers-in-duinvallei->

B. Baarda 2013

B. Baarda, *Basisboek kwalitatief onderzoek,* Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers 2013

J. Belt, 2018 – Jongeren met autisme trainen in De Jozef zelfstandig wonen

<https://www.ad.nl/alphen/jongeren-met-autisme-trainen-in-de-jozef-in-alphen-zelfstandig-wonen~a328e80c/>

Binnevest – Wie zijn wij

<https://www.debinnenvest.nl/over-ons/wie-zijn-wij>

CBS, 2013 - Forse krimp bouw in 2012, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2013/10/forse-krimp-bouw-in-2012>

College van burgemeester en Wethouders van Delft, 2018 – Totstandkoming Huisvestingsverordening 2019

<https://ris.delft.nl/internet/overige-stukken_41186/category/publicatiestuk/ingekomen-stukken_63/1846388-college-van-bw-totstandkoming-huisvestingsverordening-2019_50732/1846388-college-van-bw-totstandkoming-huisvestingsverordening-2019pdf_1713495.pdf>

Consumentenbond, woonbond, SHJU, 2016 – Tijdelijk huurcontract

<https://www.vssd.nl/wp-content/uploads/2017/01/tijdelijk-huurcontract-2016.pdf>

D66 Arnhem, 2011 – D66 vraagt werkbare criteria voor spoed <https://arnhem.d66.nl/2011/05/d66_vraagt_werkbare_criteria_voor_spoed/>

De monitor, 2018 - Geen urgentie, wél haast: spoedzoekers op de woningmarkt, <https://demonitor.kro-ncrv.nl/artikelen/geen-urgentie-wel-haast-spoedzoekers-op-de-woningmarkt>

De Nederlandsche Bank, 2017 - De woningmarkt in de grote steden, <https://www.dnb.nl/binaries/OS%20Huizenmarkt_tcm46-358879.pdf>

Holland Rijnland, 20017- Regionale woonagenda 2017‘

<https://hollandrijnland.nl/wp-content/uploads/2017/08/05a-Bijlage-1-Concept-Regionale-WoonAgenda-Holland-Rijnland.pdf>

T. Garnier, 2018 – Woon-zorgcomplex De Jozef lijkt geen oase van rust al gaat het beter

<https://www.ad.nl/alphen/woon-zorgcomplex-de-jozef-lijkt-geen-oase-van-rust-al-gaat-het-beter~afe89c1f/>

Gemeente Alphen aan den Rijn, 2016 - Actieplan Spoedzoekers 2016-2019,

<https://www.gemeentenvandetoekomst.nl/wp-content/uploads/2017/07/Actieplan-spoedzoekers-Alphen-aan-den-Rijn-mrt-2016.pdf>

Gemeente Apeldoorn, 2016 – Samenwerkingsovereenkomst opstapwoningen,

<https://praktijkvoorbeelden.vng.nl/userpages/Unthemed/DownloadDocument.aspx?id=6842>

Gemeente Nieuwkoop, 2015 - Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Nieuwkoop/CVDR609430/CVDR609430_1.html>

Gemeente Teylingen, 2018 – Programmabegroting Teylingen 2019-2022

<https://www.vitaalteylingen.nl/bestanden/Programmabegroting_Teylingen_2019-2022_-_raad.pdf>

S. Jongerius, 2018 - Proef voorrang spoedzoekers voor woning in Tilburg, <https://www.bd.nl/tilburg/proef-voorrang-spoedzoekers-voor-woning-in-tilburg~a7744fb6/>

‘Meldpunt vrouwenopvang – Blijf van mijn lijf huis

<https://www.digitale-sociale-kaart.nl/organisatie/meldpunt-vrouwenopvang/blijf-van-mijn-lijf-huis.html>

H. Nagtzaam, 2017- Aedes, VNG en G32: flexibele woonvormen nodig voor spoedzoekers, <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/oproep-extra-flexibele-huisvesting-voor-spoedzoekers.html>

NOS, 2018 - Tienduizend mensen wonen op vakantieparken

<https://nos.nl/artikel/2258011-tienduizenden-mensen-wonen-op-vakantieparken.html>

NVM en Vastgoed management Nederland, 2018 - Markt rapportage transparantie in de

verhuurmarkt, <https://www.vastgoedactueel.nl/sites/default/files/Marktrapportage%20NVM%20en%20VGM%20NL%20H1%202018.pdf>

Parool, 2017 - Loting sociale huur moet blijven voor spoedzoekers, <https://www.parool.nl/amsterdam/-loting-sociale-huur-moet-blijven-voor-spoedzoekers~a4522144/>

Platform31, 2018 – Help: Ik sta op straat maar ben niet verslaafd – wie bekommert zich over de economisch daklozen? , <https://www.platform31.nl/blogs/blogs-platform31/help-ik-sta-op-straat-maar-ben-niet-verslaafd-wie-bekommert-zich-om-de-economisch-daklozen>

A. Poelarends, 2015 - Spoedzoekers en hun dilemma’s op de woningmarkt, <https://dspace.library.uu.nl/bitstream/handle/1874/323564/Spoedzoekers%20op%20de%20woningmarkt%2C%20A.C.%20Poelarends.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

B. Poort, 2016 – Gevolgen wet doorstroming huurmarkt woningcorporaties <https://www.corporatierecht.nl/huurrecht/gevolgen-wet-doorstroming-huurmarkt-woningcorporaties/>

Rijksoverheid – Verhuurderheffing <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>

Q-team initiatief Duinvallei, 2017 – Advies Q-team voor de tijdelijke ontwikkeling Duinvallei’ <https://initiatiefduinvallei.nl/storage/app/media/Advies%20Q-team.pdf>

RIGO, 2016 – wachten zoeken vinden

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/05/09/rapport-wachten-zoeken-vinden-hoe-lang-duurt-het-zoeken-naar-een-sociale-huurwoning>

RIGO – Werkvelden

<https://www.rigo.nl/werkvelden/>

Staten generaal, 2018 – Wet doorstroming huurmarkt 2015

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0037891/2017-01-01>

Staten generaal, 2018 – Woningwet, Artikel 1 Woningwet en artikel 75 Woningwet, <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2018-06-13>

M. Teeuwen, 2017- Congres: Eindhoven wordt landelijk gezien als voorloper in flexwonen,

<https://www.ad.nl/eindhoven/congres-eindhoven-wordt-landelijk-gezien-als-voorloper-in-flexwonen~acfcd5c4/>

J. van Venrooij, 2017 - Extra huurverhoging scheefwoner blijft zitten waar ie zit, <https://www.volkskrant.nl/economie/extra-huurverhoging-scheefwoner-blijft-zitten-waar-ie-zit~be53f2a0/>

Woningnet Holland Rijnland - Urgenties en indicaties

<https://www.woningnethollandrijnland.nl/nl-NL/Help%20en%20uitleg/VerdelingWoningen/Urgenties>

Woningnet regio Amsterdam - Lotingwoning

<https://www.woningnetregioamsterdam.nl/nl-NL/Help%20en%20uitleg/Zoekinfo/Lotingwoning>

Woondiensten Aarwoude – Over ons

<https://woondienstenaarwoude.nl/over-ons/>

Woonforte, 2017 – Flexwonen in de Jozef

<https://www.woonforte.nl/home/Woonforte-Internet-Nieuws/2017/September/Flexwonen-in-De-Jozef.html>

Woonforte – Onze organisatie

<https://www.woonforte.nl/home/Welkom-bij-Woonforte/Onze-organisatie.html>

Woonforte, 2018 – Jaarverslag 2017 <https://www.woonforte.nl/Woonforte/Internet/Governance/WFO012%20Digitale%20versie%20Jaarverslag%20Woonforte%20DEF%20zonder%20handtekening.pdf>

WSN, 2018 – Opstapwoningen: tijdelijke woonruimte voor spoedzoekers <https://www.wsn.nl/nieuwsarchief/opstapwoningen-tijdelijke-woonruimte-voor-spoedzoekers/>

Ymere, 2017 – Blije gezichten dankzij tijdelijk nieuw huis <https://nieuws.ymere.nl/nieuws/bericht.html?id=383>

Bijlagen 1

**Topiclijst 1**

**Deelvraag 2:** Welke oplossingen zijn er om spoedzoekers te huisvesten binnen de gemeente Delft, gemeente Haarlemmermeer, gemeente Alphen aan den Rijn, gemeente Katwijk, gemeente Teylingen en eventueel gemeente Amsterdam?

wat kunt u mij vertellen over uw organisatie?

* + Wie zijn spoedzoekers voor uw organisatie?
  + Wat is uw standpunt in de spoedzoekersproble-matiek?

Wat kunt u mij vertellen over uw huidge spoedzoekersbeleid?

* + Wat gebeurt er als een gescheiden vrouw met kinderen voor uw balie staat?
  + Wat houdt u beleid specifiek in?
  + Wat heeft u tot dit specifieke beleid gebracht?
  + Wat maakt uw beleid uniek? Wat maakt het succevol?

Wat kunt u mij vertellen over de toekomstvisie met betrekking tot spoedzoekers?

* + Bent u tevreden met uw eigen beleid, wat zijn de plus-en minpunten?
  + Wat zou u in de toekomst anders kunnen doen?
  + Wat zou u daarvoor nodig hebben?

Deze topiclijst geldt voor de woningcorporatie medewerkers van Woonforte/woondiensten Aarwoude, de Woningnet medewerker die bij regio vergaderingen aanwezig is en projectleiders omtrent oplossingen voor spoedzoekershuisvesting van gemeente Delft, gemeente Haarlemmermeer, gemeente Alphen aan den Rijn, gemeente Katwijk en gemeente Teylingen en eventueel gemeente Amsterdam.

**Topiclijst 2**

**Deelvraag 1:** Welke oplossingen voor spoedzoekershuisvesting zijn er binnen de gemeente Nieuwkoop?

**Deelvraag 3:** Welke oplossingen zijn geschikt voor gemeente Nieuwkoop?

wat kunt u mij vertellen over uw organisatie?

* + Wie zijn spoedzoekers voor uw organisatie?
  + Wie van de spoedzoekers helpt u? Waarom deze personen?
  + Wat is uw standpunt in de spoedzoekerhuisvestingsproblematiek?
  + ZIjn er veel veschillen tussen ketenpartners en uw definitie van spoedzoekers?
  + Hoe komen jullie tot een overeenkomende groep mensen die jullie willen helpen?

Wat kunt u mij vertellen over uw huidge spoedzoekersbeleid?

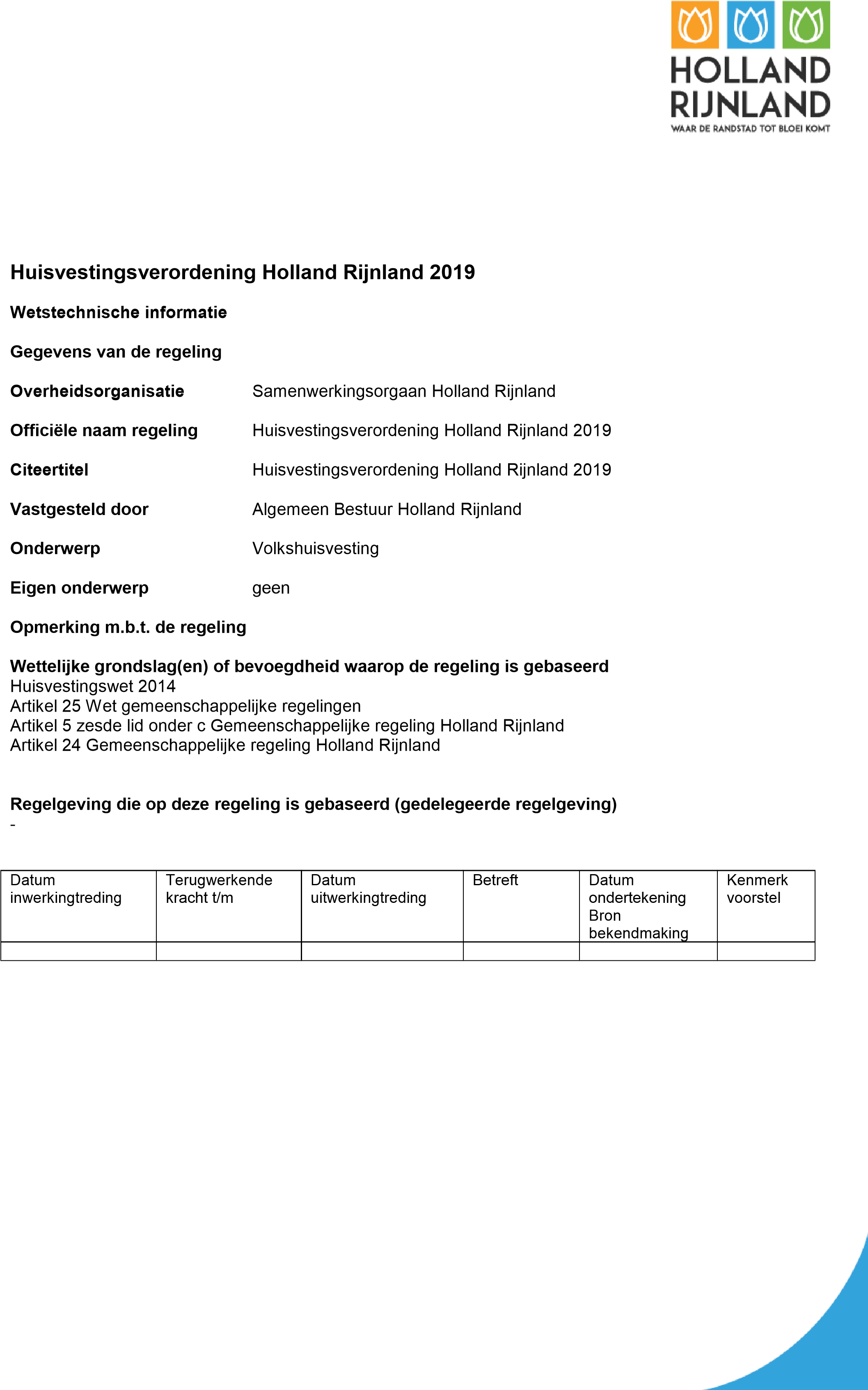
* + Wat gebeurt er als er een gescheiden vrouw met kinderen voor de balie staat?
  + Wat houdt u beleid specifiek in?
  + Wat heeft u tot dit specifieke beleid gebracht?
  + Wat maakt uw beleid uniek? Wat maakt het succevol?
  + Met welke organisaties werkt u hiervoor samen?
  + Wat is de taak van opdrachtgever binnen spoedzoekersproblematiek?

Wat kunt u mij vertellen over de toekomstvisie met betrekking tot spoedzoekers?

* + Bent u tevreden met uw eigen beleid, wat zijn de plus- en minpunten?
  + Wat zou u in de toekomst anders willen doen?
  + Wat zou u daarvoor nodig hebben?

## Bijlage 3, dossier

Alle voor de dossieronderzoek gebruikte documenten zijn te vinden op internet, door middel van het de titel van het document en de auteur/organisatie op te zoeken in google. Omdat het concept Huisvestingsverordening 2019 nog niet is vastgesteld en daardoor nog niet is vrijgegeven, is dit document als bijlage toegevoegd.



Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. **aanbodmedium**: een door of in opdracht van de verhuurders uitgegeven medium waarin vrijkomende woonruimten wordt aangeboden;
2. **beleidscommissie**: adviescommissie die voorstellen kan doen voor de bijstelling van (de uitvoering van) het woonruimteverdeelbeleid;
3. **chalet**: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats maar dat niet in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor toestemming is gegeven voor permanente bewoning;
4. **uitvoeringsovereenkomst**: de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling

Corporaties Holland Rijnland 2019;

1. **corporatie**: toegelaten instelling die ingevolge artikel 18 a Woningwet sociale huurwoningen exploiteert;
2. **Dagelijks Bestuur**: het dagelijks bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland

Rijnland;

1. **doorstromer**: een ingeschreven woningzoekende die in de regio een sociale huurwoning van een van de deelnemende corporaties achterlaat.
2. vervallen;
3. **huishouden**: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
4. **huurprijsgrens**: maximale huurprijs waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag;
5. **huurdersorganisaties**: vertegenwoordigers van huurdersorganisaties binnen de regio Holland Rijnland en de koepel van huurdersorganisaties;
6. **inkomen**: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in afdeling 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor ‘belanghebbende’ telkens wordt gelezen: huurder.
7. **inschrijftijd**: de periode die de woningzoekende op grond van deze verordening is ingeschreven als woningzoekende in de regio Holland Rijnland, vanaf de datum dat hij staat ingeschreven in het register zoals bedoeld in artikel 5;
8. vervallen
9. **jongere:** een woningzoekende tussen de 18 en 28 jaar;
10. **mantelzorg:** hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
11. **passende woonruimte**: een woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel van een urgente.
12. **regio Holland Rijnland**: het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude;
13. **regionaal gebondene**: een woningzoekende die ten minste de afgelopen twee jaar volgens de Basisregistratie Personen ingezetene is in een gemeente in de regio.
14. vervallen;
15. **stadsvernieuwing**: het proces van renovatie of sloop en nieuwbouw;
16. **standplaats**: een kavel bestemd voor (het plaatsen van) een woonwagen of chalet waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
17. **starter**: een ingeschreven woningzoekende die geen sociale huurwoning van één van de deelnemende corporaties achterlaat;
18. **sociale huurwoning**: een huurwoning met een rekenhuur beneden de huurprijsgrens;
19. **student**: een persoon die als dagstudent staat ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs (MBO, HBO of Universiteit);
20. **urgente**: een woningzoekende die op grond van vastgestelde criteria een urgentieverklaring krijgt, waarmee hij/zij voorrang krijgt boven andere

woningzoekenden bij de toewijzing van een woning;

1. **urgentiecommissie**: de commissie als bedoeld in artikel 18 van deze verordening, die is belast met de beoordeling van aanvragen om urgentie en de vaststelling van urgentie;
2. **Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW)**: rechtspersoon, die in de regio Holland Rijnland namens de woningcorporaties verantwoordelijk is voor de uitvoering van de woonruimteverdeling;
3. **woningzoekende:** het huishouden dat in het register als bedoeld in Artikel 5 van de verordening is ingeschreven respectievelijk wil worden ingeschreven;
4. **woonruimte:** een ruimte met een eigen toegang en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Woonruimten met tijdelijke huurovereenkomsten (m.u.v. woonruimte als bedoeld in artikel 17A t/m 17C (experiment) of die niet bestemd zijn voor permanente bewoning (recreatiewoningen) worden niet tot dit begrip gerekend;

1. **woonwagen**: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in gedeelten kan worden verplaatst;
2. **zoekprofiel**: een omschrijving van de woonruimte en/of de gemeente(n) waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt;
3. **drie-partijenovereenkomst**: combinatie van aanhangsel bij een huurovereenkomst, die rechten en plichten van huurder, verhuurder en begeleidende instelling regelt en een woonbegeleidingsovereenkomst die de begeleidende instelling met de cliënt sluit.

Artikel 2 Werkingsgebied

1. Deze verordening geldt voor de volgende gemeenten van de regio Holland Rijnland: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op de sociale huurwoningen van corporaties met tien of meer sociale huurwoningen en op

woonwagenstandplaatsen met een huurprijs tot de huurprijsgrens in de in lid 1 genoemde gemeenten, met uitzondering van woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studenten.

1. Op basis van deze verordening kan het Dagelijks Bestuur op voordracht van een college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente besluiten dat particuliere verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen in hun gemeente deelnemen aan het regionaal woonruimteverdeelsysteem;
2. In deze verordening en de daarop berustende bepalingen worden onder woonruimte mede begrepen standplaatsen, woonwagens en chalets.
3. Deze verordening heeft alleen betrekking op het bepaalde in hoofdstuk 1 t/m 3

en 5 t/m 8 van de Huisvestingswet.

Artikel 3 Uitvoeringsovereenkomst

1. Op basis van deze verordening kan het Dagelijks Bestuur een uitvoeringsovereenkomst met de in de regio werkzame corporaties sluiten dan wel op grond van artikel 2 lid 3 van deze verordening aangesloten particuliere verhuurders, waarmee de uitvoering van de woonruimteverdeling in de praktijk wordt geregeld.
2. In een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in het 1e lid kunnen afspraken worden gemaakt over:
   1. het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden;
   2. het aanvragen van een (stadsvernieuwings)urgentie

Artikel 4 Beleidscommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt met de HRW een beleidscommissie in die hen adviseert over het woonruimteverdeelbeleid, cq. de werking van deze verordening en de uitvoeringsovereenkomst. In de commissie zijn ook de huurdersorganisaties vertegenwoordigd.
2. Het Dagelijks Bestuur en de HRW horen de beleidscommissie bij voorstellen tot wijziging van deze verordening of de uitvoeringsovereenkomst.
3. Naast de samenstelling, zijn taken en bevoegdheden van de beleidscommissie nader uitgewerkt in de uitvoeringsovereenkomst.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekenden

Artikel 5 Register van woningzoekenden

1. Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW) draagt zorg voor het doen aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden ten behoeve van het bepalen van de rangorde.
2. HRW stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Een inschrijving eindigt niet na aanvaarding van een woning indien:
   1. nadat een huurder een zelfstandige woonruimte heeft betrokken met een tijdelijke huurovereenkomst voor 2 tot maximaal 5 jaar als bedoeld in artikel 7:274c lid 1 onder c juncto artikel 274c van het Burgerlijk Wetboek, dan wel artikel 22 a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 dan wel artikel 7:271 eerste lid tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek in relatie tot artikel 11 b van de huisvestingswet 2014, indien deze overeenkomst is gesloten na inwerkingtreding van deze verordening.
   2. de woning is verkregen met een stadsvernieuwingsurgentie.
4. Voor inschrijving als woningzoekende komen in aanmerking personen van 18 jaar of ouder die de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e of l van de Vreemdelingenwet 2000.
5. Een persoon mag slecht één actieve inschrijving als woningzoekende in de regio Holland Rijnland hebben.

Artikel 6 Opbouw inschrijftijd

1. Een woningzoekende bouwt inschrijftijd op vanaf de datum dat de woningzoekende als zodanig in het register is opgenomen.
2. Een woningzoekende die is afgevoerd van het register van woningzoekenden, verliest daarmee de tot dan toe opgebouwde inschrijftijd.
3. De inschrijving van de woningzoekende is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

Artikel 7 Vergunningvereiste

Het is verboden de in artikel 2 aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of in gebruik te geven.

Artikel 8 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur op een door het Dagelijks Bestuur vastgestelde wijze.
2. Bij de aanvraag voor een huisvestingsvergunning moeten in ieder geval de volgende stukken worden overlegd:
   1. een rechtsgeldig document waaruit de nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden blijkt;
   2. een rechtsgeldig verblijfsdocument indien de aanvrager of een van de leden van de huishouding niet de Nederlandse nationaliteit heeft of hebben;
   3. recente stukken aan de hand waarvan het inkomen van het huishouden kan worden vastgesteld;
   4. een verklaring van de eigenaar waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte, aan het huishouden te verhuren.
3. Voor de aanvraag van een woonwagenstandplaats dienen tevens de volgende documenten te worden overlegd:
   1. gegevens uit het Basisregistratie Personen met betrekking tot het adres van herkomst;
   2. gegevens met betrekking tot het adres, met aanduiding van huisnummer en gewenste locatie van de standplaats;
   3. een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het oprichten van de woonwagen of het chalet van de aanvrager, indien geen woonwagen of chalet reeds op de standplaats aanwezig is.
4. Het Dagelijks Bestuur kan indien dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk wordt geacht, aanvrager verzoeken in aanvulling op het bepaalde in lid 2 en/of lid 3 nadere documenten te overleggen.

Artikel 9 Voorwaarden voor vergunningverlening

Het Dagelijks Bestuur verleent een huisvestingsvergunning indien:

1. is voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning in artikel 8, en;
2. tenminste een van de leden van het huishouden 18 jaar of ouder is, en;
3. de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e en l van de

Vreemdelingenwet 2000, en;

1. de aanvrager op basis van de rangorde zoals omschreven in hoofdstuk IV van deze verordening voor de betreffende woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd in aanmerking komt, dan wel er sprake is van door beide verhuurders akkoord bevonden woningruil, dan wel een woning in het kader van de in artikel 28 lid 5 is toegewezen en;
2. De betreffende woonruimte daadwerkelijk binnen drie maanden na afgifte van de huisvestingsvergunning door de aanvrager bewoond zal worden.

Artikel 10 Beslistermijn en gegevens van de vergunning

1. Het Dagelijks Bestuur beslist binnen drie weken na ontvangst van de aanvraag.
2. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
   1. de betreffende woonruimte;
   2. de vergunninghouder of vergunninghouders;
   3. de ingangsdatum;
   4. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 11 Intrekken van de vergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken, indien:

1. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen of;
2. de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan de vergunninghouder wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren.

Artikel 11a Vervallen van de vergunning

Indien de huurder geen feitelijk gebruik meer maakt van de vergunning, komt de vergunning van rechtswege te vervallen.

Hoofdstuk IV Rangorde

Artikel 12 Rangordebepaling

1. Woningzoekenden met een (stadsvernieuwings)urgentieverklaring hebben, binnen hun zoekprofiel en met uitzondering van het bepaalde in Artikel 13 (lokale beleidsruimte) en Artikel 15 (specifieke toewijzing nieuwbouw), voorrang boven alle andere woningzoekenden. De rangorde tussen urgenten wordt als eerste bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum van de urgentie, daarna op de meeste inschrijftijd en ten slotte op basis van loting.

De rangorde tussen stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald door oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum door woonduur en bij gelijke woonduur door loting.

2a. Indien meerdere woningzoekenden voor woonruimte die in het aanbodmedium wordt aangeboden in aanmerking komen, wordt met in achtneming van het bepaalde in het eerste lid, de woonruimte toegewezen aan de woningzoekende met de meeste inschrijftijd.

2b. Vervalt.

1. Met in achtneming van het in het eerste en tweede lid bepaalde vindt bij gelijke inschrijftijd toewijzing plaats door middel van loting.
2. Een corporatie mag t.a.v. een specifiek woningzoekende gemotiveerd van de rangorde afwijken, indien in de afgelopen 3 jaar:
   1. er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met overlast in de laatst gehuurde woning;
   2. er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met huurachterstand die nog niet is betaald;
   3. er een gerechtelijk bevel is/was tot ontruiming in verband met een in de woning aanwezige hennepkwekerij;
   4. de huidige of vorige verhuurder geen verklaring van goede bewoning (geen huurachterstand en/of geen overlast en/of geen illegale onderhuur) heeft verstrekt;
   5. er bij de woningtoewijzing sprake is van frauduleus handelen of opgave van onjuiste informatie door de woningzoekende;
   6. de woningzoekende zich op een onacceptabele wijze agressief heeft gedragen tegen een uitvoerder van de verordening.
3. Een corporatie mag t.a.v. een specifiek woningzoekende van de rangorde afwijken ingeval van:
   1. Loting in de zin van artikel 17 lid 8 van de verordening;
   2. woningtoewijzing op grond van artikel 17A t/m 17 C van de verordening.

Artikel 12A Rangordebepaling woonwagenbewoners

1. In afwijking van artikel 12 geldt bij de toewijzing van een standplaats op een woonwagenlocatie de volgende volgorde:

1. kinderen of kleinkinderen, ingeschreven als woningzoekende, die nog op het betreffende woonwagenlocatie bij hun (groot)ouders of andere eerste- of tweedegraads familie inwonen. Deze kinderen of kleinkinderen moeten volgens de Basisregistratie personen nog op de betreffende woonwagenlocatie inwonend zijn bij hun eerste- of tweedegraads familie;
2. de woningzoekende die een standplaats huurt op de betreffende locatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder de voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;
3. woningzoekende die de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond of naar verhouding zoveel korter indien de betreffende woonwagenlocatie nog geen tien jaar bestaat;
4. woningzoekende die de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie binnen de regio Holland

Rijnland heeft gewoond;

1. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
2. overige woningzoekenden;
3. voor lid a tot en met f geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijftijd voorrang heeft.

Artikel 13 Lokale beleidsruimte

1. Om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen, kan een deel van de vrijkomende woonruimten aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen.
2. Indien gebruik gemaakt wordt van lokale beleidsruimte, dan dienen de specifieke lokale of subregionale volkshuisvestelijke knelpunten waarvoor het wordt ingezet, vastgelegd te zijn in de lokale woonvisie of prestatieafspraken.
3. Het maximum aantal woningen zoals bedoeld in lid 1, is bepaald op 25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar.
4. Een besluit over de invulling van de lokale beleidsruimte wordt genomen door burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s), die de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties hebben ondertekend en de lokale huurdersorganisatie(s).
5. Burgemeester en wethouders van de gemeente verschaffen jaarlijks achteraf inzicht aan het Dagelijks Bestuur over de inzet van de lokale beleidsruimte. Dat gebeurt op basis van cijfers over het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van de lokale beleidsruimte.
6. Indien blijkt dat het maximum aantal woningen voor lokale beleidsruimte zoals vastgesteld in lid 3, in een jaar is overschreden, dan wordt het quotum voor het volgend jaar verminderd met een even groot aantal als de overschrijding.

Artikel 14 Onderscheid naar doelgroepen

1. Bij de toewijzing voor woonruimten voor bijzondere doelgroepen, kan het Dagelijks Bestuur voorrang verlenen aan deze woningzoekenden.
2. Woonruimte kan door de verhuurder worden aangemerkt als:
   1. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk of zorg);
   2. woonruimte voor specifieke leeftijdscategorieën;
   3. woonruimte voor starters;
   4. woonruimte die valt onder het contingent van de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals genoemd in het voorgaande lid, wordt voorrang gegeven of uitsluitend toegewezen aan:
   1. Woningzoekenden die aantoonbaar noodzakelijk zijn aangewezen op een dergelijke ingrijpend aangepaste woonruimte of zorg.
   2. Woningzoekenden binnen een specifieke leeftijdsgroep.
   3. Woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlaten.
   4. Woningzoekenden die cliënt zijn van een van de betrokken instellingen, zoals bedoeld in lid 2 sub d.
   5. woningzoekenden waarbij tenminste 5 minderjarige kinderen tot het huishouden behoren en die aantoonbaar het hoofdverblijf bij de woningzoekende hebben;
4. Indien een vrijkomende woning in het bijzonder is voorbehouden aan één van de in het tweede lid a t/m c genoemde doelgroepen, dan wordt daarvan melding gemaakt bij het aanbieden van de woning in het aanbodmodel.

Artikel 15 Specifieke toewijzing nieuwbouw

1. Nieuwgebouwde woonruimten kunnen bij de eerste aanbieding bij voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die in specifieke delen van de regio een sociale huurwoning achterlaten.
2. Bij het onder lid 1 genoemde kan tevens bepaald worden dat de achter te laten sociale huurwoning een sociale huurwoning binnen de regio betreft dan wel binnen een specifieke gemeente en eigendom is van dezelfde corporatie als de nieuwgebouwde woonruimte dan wel eigendom is van een corporatie uit de regio;
3. Een besluit over specifieke toewijzing bij nieuwbouw in het deel van de regio waarin een sociale huurwoning achtergelaten moet worden, wordt genomen door burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de nieuwgebouwde woonruimten zijn gelegen, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s) en de lokale huurdersorganisatie(s).
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente verschaffen jaarlijks inzicht aan het Dagelijks Bestuur over specifieke aanbieding en toewijzing van nieuwbouw.

Artikel 16 Inkomens- en passendheidseisen

1. Toegelaten instellingen (corporaties) stellen passendheidseisen aan het inkomen om te voldoen aan het bepaalde in artikelen 46 en 48 van de Woningwet en mogen als gevolg hiervan zo nodig afwijken van de rangorde.
2. Toegelaten instellingen (corporaties) mogen passendheidseisen aan het inkomen al dan niet in combinatie met de huishoudgrootte stellen en zo nodig afwijken van de rangordebepaling om te voldoen aan de Woningwet.

Artikel 17 Aanbieding van woonruimte

1. HRW biedt voor verhuur beschikbare woonruimte aan via een digitaal aanbodsysteem;
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte;
3. HRW kan een maximum stellen aan het aantal reacties van een woningzoekende per publicatie.
4. Woonruimte kan na weigering voor een tweede maal geadverteerd worden. Hierbij kunnen ruimere toewijzingscriteria worden gesteld. Jaarlijks wordt door de corporaties verantwoording afgelegd over hun verhuringen en de toepassing van de toewijzingscriteria aan de Beleidscommissie en het Dagelijks Bestuur.
5. Vervalt.
6. Corporaties kunnen in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan woningzoekenden wier specifieke situatie vraagt om een snelle oplossing op maat. Bij deze vrije beleidsruimte gaat het bijvoorbeeld om toewijzingen in verband met calamiteiten- en beheerproblemen. De verhuurders leggen jaarlijks achteraf verantwoording af.
7. Een corporatie mag maximaal 3% van het gemiddelde aantal verhuringen van de voorafgaande 3 kalenderjaren van die corporatie gebruiken voor het toewijzen van woningen op grond van het 6e lid.
8. Per kalenderjaar kan maximaal 10% van door de corporaties te huur aangeboden woonruimte bij loting worden verdeelt. Het bepaalde in artikel 12

(rangordebepaling) is hierbij niet van toepassing;

1. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen.

Artikel 17A Experimenten woonruimteverdeling

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening zou kunnen worden geregeld;
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

Artikel17B Experimenten met woonruimte van corporaties

1. Corporaties kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
   1. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
   2. het toepassingsbereik van het experiment;
   3. de tijdsduur van het experiment;
   4. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment;
   5. de wijze en punten waarop het experiment wordt geëvalueerd.
2. Een experiment heeft een maximale duur van vijf jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporatie(s) die bij het experiment zijn betrokken;
3. Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente. Bij de beslissing tot goed- dan wel afkeuring van het experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.

Artikel 17C Experimenten met overige aangewezen woonruimten

1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer corporaties dan wel regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 17B, eerste lid is hierop overeenkomstig van toepassing;
2. Een experiment heeft een maximale duur van vijf jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente de experimentopzet heeft goedgekeurd. Bij hun beslissing omtrent de goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Hoofdstuk V Urgentie

Artikel 18 Urgentiecommissie

1. Het Dagelijks Bestuur benoemt een regionale urgentiecommissie. De urgentiecommissie heeft tot taak het namens het Dagelijks Bestuur uitoefenen van de bevoegdheden als genoemd in hoofdstuk V en Artikel 33 van deze verordening.
2. Het Dagelijks Bestuur stelt ten behoeve van de werkzaamheden van de urgentiecommissie een reglement vast.

Artikel 19 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt, via een in de regio werkzame corporatie, ingediend bij de urgentiecommissie.
2. Bij de aanvraag dienen alle bewijsstukken te worden overlegd die de urgentiecommissie nodig oordeelt om een weloverwogen besluit te kunnen nemen.
3. De aanvraag wordt pas in behandeling genomen wanneer het secretariaat van de urgentiecommissie alle voor de beoordeling benodigde stukken ontvangen heeft en de leges voor de behandeling van de aanvraag zijn voldaan,

Artikel 20 Criteria voor toekenning van urgentie

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, wanneer:
   1. voldaan wordt aan het bepaalde in Artikel 9 van deze verordening, en;
   2. de woningzoekende regionaal gebonden is, en;
   3. de woningzoekende niet zelf binnen zes maanden kan voorzien in zijn

(her)huisvesting;

* 1. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 2 en lid 5;

1. Een urgentieverklaring kan alleen verkregen worden als voldoende is aangetoond dat het medische, psychosociale- of maatschappelijke probleem alleen kan worden opgelost door een voorrangspositie voor een zelfstandige woonruimte.
2. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op basis van medische dan wel psychosociale gronden, als naar het oordeel van een door de urgentiecommissie aangewezen onafhankelijke deskundige is komen vast te staan dat:
   1. er sprake is van medische dan wel psychosociale gronden die zodanig verbonden zijn met omstandigheden in de huidige woonruimte dat de daarmee verbonden gevolgen door voortduring van die omstandigheden verergeren of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk maken; en,
   2. het niet aanvaardbaar is dat de onder a genoemde omstandigheden langer dan zes maanden zullen voortduren;
   3. door ergonomische aanpassing van de woonruimte de onder a genoemde omstandigheden niet worden opgeheven.
3. Onverlet het bepaalde in het tweede lid, kan een woningzoekende in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, indien sprake is van:
   1. onvoorziene financiële teruggang, buiten de schuld van de woningzoekende om, waardoor de woonlasten een onevenredig deel van het inkomen zijn gaan uitmaken, waardoor verhuizen binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is;
   2. een acuut dreigende dakloosheid met aantoonbaar de zorg voor (een) minderjarig(e) kind(eren), waarbij sprake is van een aantoonbare noodsituatie die tot een crisis leidt;
   3. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die hun woning hebben moet verlaten in verband met relationele problemen of geweld.
   4. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen, waardoor verhuizen naar andere zelfstandige woonruimte binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is.
   5. een alleenstaande die aantoonbaar niet in staat is vanwege medische en/of psychische omstandigheden om voorzieningen zoals badkamer en keuken met anderen te delen. Waarbij sprake is van omstandigheden in de huidige woonsituatie waardoor naar het oordeel van de Urgentiecommissie verhuizen naar een zelfstandige woning binnen zes maanden noodzakelijk is.
4. Een urgentieverklaring wordt alleen verleend, indien:
   1. de gewenste verhuizing bijdraagt aan de verlichting en zo mogelijk de oplossing van de problematiek die ten grondslag ligt aan de gevraagde urgentieverklaring; en,
   2. de aanvrager geen vrije keuze inzake de woonsituatie heeft, en geen andere mogelijkheid voor de aanvrager openstaat, die in redelijkheid een urgentieaanvraag in de regio Holland Rijnland in de weg staat; en,
   3. sprake is van een acute woonnoodsituatie die niet door betrokkene zelf is veroorzaakt of kon worden voorkomen of kan worden opgelost.

Artikel 21 Toekenning urgentieverklaring

1. De urgentiecommissie beslist, namens het Dagelijks Bestuur, uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag en betaling van de leges.
2. De urgentieverklaring is zes maanden geldig.
3. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
   1. de personalia van de urgente;
   2. de omvang van het huishouden van de urgente;
   3. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
   4. de mededeling dat aan de urgente, wanneer hij tot twee maanden voor beëindiging van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt nog geen andere woonruimte heeft, hem één keer een passende woonruimte wordt aangeboden;
   5. het zoekprofiel, d.w.z. een beschrijving van de gemeente(n), kern(en) of wijk(en) en woningtype(n) en woninggrootte waarvoor de voorrang wordt toegekend;
   6. eventueel aanvullende eisen aan de urgente om recht te hebben op een urgentie.
4. De Urgentiecommissie kan bepalen dat urgentie slechts wordt verleend nadat een drie-partijenovereenkomst is afgesloten. In voorkomende gevallen vindt een directe bemiddeling plaats en is artikel 22 niet van toepassing.

Artikel 22 Verantwoordelijkheid urgente

1. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woonruimte binnen de in artikel 17 lid 9 categorie van aangeboden woningen;
2. Wanneer binnen de geldigheidsduur van de urgentieverklaring, buiten de verantwoordelijkheid van de urgente geen passende woonruimte wordt gevonden, kan de urgente eenmalig een verlenging van maximaal zes maanden aanvragen.

Artikel 23 Aanbod verhuurders

Als een urgente tot twee maanden voor beëindiging van de urgentieverklaring nog geen andere passende woonruimte heeft, dan zal één van de verhuurders één keer een passende woning aanbieden. De urgente kan eerder om ondersteuning of zelfs directe bemiddeling vragen.

Artikel 24 Weigering urgentieverklaring

1. de urgentiecommissie weigert namens het Dagelijks Bestuur een urgentieverklaring indien aanvrager en/of leden van zijn huishouden niet voldoet/voldoen aan het bepaalde in de artikelen 19 of 20 van deze verordening.
2. de urgentiecommissie kan namens het Dagelijks Bestuur een urgentieverklaring weigeren als de huurovereenkomst van een woningzoekende is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, hennepkwekerij, gevaar, schade of huurschuld.
3. de urgentiecommissie kan namens het Dagelijks Bestuur een urgentieverklaring tevens weigeren indien bij de aanvraag om urgentie de aanvrager en/of leden van zijn huishouden dreigementen heeft/hebben geuit of zich agressief heeft/hebben gedragen richting een uitvoerder van de verordening.

Artikel 25 Intrekking urgentieverklaring

De urgentiecommissie trekt, namens het Dagelijks Bestuur, de urgentieverklaring in, indien:

1. De urgente niet reageert op de aanbiedingsmail voor woonruimte dan wel niet aanwezig is bij de bezichtiging van de aangeboden woonruimte;
2. de urgente een aangeboden, passende woonruimte weigert;
3. de urgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
4. de urgente een aangeboden woonruimte aanvaardt;
5. de urgente geen prijs meer stelt op inschrijving;
6. de urgente niet meer voldoet aan de vereisten om voor verlening van een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen;
7. de urgente dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen richting een uitvoerder van deze verordening.

Artikel 26 Urgentie vergunninghouders

1. Het Dagelijks Bestuur kan aan de eigenaar van woonruimte die behoort tot de in artikel 2 lid 2 aangewezen categorie een voordracht tot verhuring van

woonruimte aan een door het college van Burgemeester en Wethouders aangegeven woningzoekende doen:

1. Indien deze woningzoekende een asielzoeker was die een verblijfsvergunning heeft ontvangen of een vergunninghouder is die op grond van de taakstelling tijdelijk in de regio is gehuisvest met gebruikmaking van een campuscontract en zijn/haar studie afbreekt en/of geen studie heeft kunnen starten of een andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling binnen 3 jaar weer moet verlaten; en,
2. deze woningzoekende valt onder de taakstelling die het Rijk de betreffende gemeente opgelegd heeft; en,
3. indien de betreffende gemeente voorziet in de noodzakelijke begeleiding van deze woningzoekende.

De eigenaar van de woonruimte zal bij het ter beschikking komen van woonruimte, zonder toepassing van de artikelen 18 tot en met 24, bij voorrang een passende woning aanbieden aan deze woningzoekende.

Hoofdstuk VI Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 27 Stadsvernieuwingsurgentie

1. De Urgentiecommissie kent een stadvernieuwingsurgentie toe op grond van:
   1. sloop van woonruimte in de zin van artikel 1dd van deze verordening;
   2. ingrijpende woningverbetering van woonruimte in de zin van artikel 1dd van deze verordening, als gevolg waarvan de bewoners niet kunnen terugkeren in die woonruimte.
2. Urgentie op grond van het bepaalde in het eerste lid wordt alleen verleend ten aanzien van woonruimte onder de huurprijsgrens.

Artikel 28 Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

1a. De verhuurder dient het verzoek tot het verlenen van stadsvernieuwingsurgentie ten minste 20 maanden voor de te verwachten sloopdatum in.

1b. De urgentiecommissie beslist, namens het Dagelijks Bestuur, uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag.

1c. De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig na toekenning.

1. De stadsvernieuwingsurgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
   1. de personalia van de stadsvernieuwingsurgente;
   2. de omvang van het huishouden van de stadsvernieuwingsurgente;
   3. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentieverklaring geldig is;
   4. het zoekprofiel, dat wil zeggen een beschrijving van de gemeente en het woningtype waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldig is;
   5. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft, door de corporatie zelf maximaal twee keer een passende woonruimte wordt aangeboden.
2. Indien de stadsvernieuwingsurgente één jaar voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing was, wordt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring van toepassing verklaard voor de gehele regio.
3. De stadsvernieuwingsurgente die al ingeschreven stond als woningzoekende voordat de verhuurder het besluit tot sloop of ingrijpende woningverbetering nam, behoudt bij het aanvaarden van een woonruimte via het aanbodsysteem

de opgebouwde inschrijftijd. Dit onder voorwaarde dat de woning is aangeboden op basis van de toegekende stadsvernieuwingsurgentie.

1. Indien de corporatie vooraf een terugkeergarantie heeft afgesproken met de huurders kan de corporatie een woonruimte in de vervangende nieuwbouw direct toewijzen.

Artikel 29 Verantwoordelijkheid stadsvernieuwingsurgente

1. De stadsvernieuwingsurgente is tot zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woonruimte.
2. Advies en ondersteuning van de zijde van de verhuurders zijn op verzoek van de stadsvernieuwingsurgente beschikbaar en worden ingezet naar de mate waarin de betrokkene zelf in staat is te reageren op vrijkomende woonruimte.
3. Indien de stadsvernieuwingsurgent een jaar voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft, kan de urgente worden ondersteund bij het vinden van een passende woning in de eigen gemeente.

Artikel 30 Intrekking stadsvernieuwingsurgentie

Het Dagelijks Bestuur trekt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring in, indien:

1. de stadsvernieuwingsurgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
2. de stadsvernieuwingsurgente een aangeboden woonruimte aanvaardt;
3. de stadsvernieuwingsurgente op andere wijze zelfstandige woonruimte heeft verkregen;
4. de stadsvernieuwingsurgente niet meer voldoet aan de vereiste om voor verlening van een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen;
5. de stadsvernieuwingsurgente dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen richting een uitvoerder van de verordening.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

Artikel 31 Bezwaarschriftencommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een regionale bezwaarschriftencommissie in als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. De bezwaarschriftencommissie kan op verschillende locaties binnen de regio zitting houden.
3. De bezwaarschriftencommissie brengt jaarlijks een verslag uit van haar werkzaamheden.
4. De werkwijze, taken en bevoegdheden van de bezwarencommissie worden bij verordening vastgesteld.

Artikel 32 Mandatering

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan functionarissen van aanbieders van woonruimte, colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in het werkingsgebied, ambtenaren die werkzaam zijn bij de gemeenten die onder het werkingsgebied vallen, dan wel aan de door het Dagelijks Bestuur benoemde leden in de op grond van deze verordening ingestelde commissies, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in artikel 35.

Artikel 33 Hardheidsclausule

Het Dagelijks Bestuur en de door haar op grond van deze verordening ingestelde urgentiecommissie zijn bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd af te wijken van deze verordening.

**Artikel 34** Handhaving

Het Dagelijks Bestuur is belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 35 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het Dagelijks Bestuur, waarbij zij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Hoofdstuk VIII Overgangs- en slotbepaling

Artikel 36 Overgangsbepaling

1. Inschrijvingen bij Woningnet Holland Rijnland op basis van de

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 en de Huisvestingsvergunning Noordwijkerhout 2015 worden geacht inschrijvingen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019.

1. Aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden geacht aanvragen om vergunningen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019

1. Huisvestingsvergunningen verleend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 of 2015 ,de Huisvestingsverordening Boskoop 1998 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden geacht vergunningen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019.
2. Aanvragen om een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie ingediend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015, worden geacht aanvragen om urgentie dan wel stadsvernieuwingsurgentie te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019.
3. Verleende urgenties dan wel stadsvernieuwingsurgenties op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden geacht te zijn verleend op basis van de Huisvestingsverordening 2019.
4. Op een aanhangig beroep- of bezwaarschrift gericht tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 wordt beslist met toepassing van de op dat betreffende besluit van toepassing zijnde verordening.

Artikel 37 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019.

Artikel 38 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019 en geldt tot 1 juli 2023;
2. De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 eerste wijziging komt met ingang van 1 juli 2019 te vervallen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van.

Hoogachtend, het Algemeen Bestuur Holland Rijnland,

de secretaris, de voorzitter,

L.A.M. Bakker H.J.J. Lenferink

1. ‘Wachten, zoeken en vinden’, RIGO, 2016 [↑](#footnote-ref-1)
2. ‘Urgenties en indicaties’, Woningnet Holland Rijnland, [www.woningnethollandrijnland.nl](http://www.woningnethollandrijnland.nl). (zoek op urgenties en indicaties) [↑](#footnote-ref-2)
3. ‘Markt rapportage transparantie in de verhuurmarkt’, NVM en Vastgoed management Nederland, 2018. [↑](#footnote-ref-3)
4. ‘Wachten, zoeken en vinden’, RIGO, 2016 [↑](#footnote-ref-4)
5. ‘Congres: Eindhoven wordt landelijk gezien als voorloper in flexwonen’, Michel Teeuwen, 2017,

   [www.ed.nl](http://www.ed.nl). (zoek op Eindhoven voorloper flexwonen)

   ‘Proef voorrang spoedzoekers voor woning in Tilburg’, Stephan Jongerius, 2018, [www.bd.nl](http://www.bd.nl). (zoek op voorrang spoedzoekers Tilburg)

   ‘Geen urgentie, wél haast: spoedzoekers op de woningmarkt’, De monitor, 2018, [www.google.nl](http://www.google.nl). (zoek op geen urgentie wel haast spoedzoekers op de woningmarkt 2018) [↑](#footnote-ref-5)
6. Aedes is een belangenvereniging voor woningcorporaties, VNG is de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. [↑](#footnote-ref-6)
7. ‘Manifest voor de spoedzoeker’, Marco Florijn, Jantine Kriens, Marnix Norder, Jop Fackeldey, Marja Elsinga, 2017. [↑](#footnote-ref-7)
8. ‘Analyses , visie RWA en afwegingskaders’, Companen, 2017 [↑](#footnote-ref-8)
9. ‘Jaarrapportage 2017 woonruimteverdeling Holland Rijnland 2017’, Holland Rijnland Wonen, april 2018 [↑](#footnote-ref-9)
10. Wet doorstroming huurmarkt 2015. [↑](#footnote-ref-10)
11. Art. 1 Woningwet. [↑](#footnote-ref-11)
12. ‘Actieplan Spoedzoekers 2016-2019’, Gemeente Alphen aan den Rijn, 2016. [↑](#footnote-ref-12)
13. ‘Flexwonen in De Jozef’, Woonforte, 2017, [www.woonforte.nl](http://www.woonforte.nl). (zoek op flexwonen in De Jozef 2017) [↑](#footnote-ref-13)
14. ‘Jongeren met autisme trainen in De Jozef zelfstandig wonen’, Jan Belt, 2018, [www.ad.nl](http://www.ad.nl). (zoek op Alphen aan den Rijn Jozef trainen zelfstandig wonen)

    ‘Woon-zorgcomplex De Jozef lijkt geen oase van rust al gaat het beter’, Terence Garnier, 2018, [www.ad.nl](http://www.ad.nl). (zoek op Alphen aan den Rijn Jozef oase) [↑](#footnote-ref-14)
15. ‘Programmabegroting Teylingen 2019-2022’, gemeente Teylingen, 2018, [www.vitaalteylingen.nl](http://www.vitaalteylingen.nl) (zoek op begrotingen Teylingen 2019-2022 raad pdf) [↑](#footnote-ref-15)
16. ‘Loting en tijdelijke verhuur moet soelaas bieden bij spoedzoekers’, Frans Oremus, 2018, [www.ad.nl](http://www.ad.nl). (zoek op soelaas spoedzoekers Delft) [↑](#footnote-ref-16)
17. ‘Blije gezichten dankzij tijdelijk nieuw huis’, Ymere, 2017, [www.nieuws.ymere.nl](http://www.nieuws.ymere.nl). (zoek op blije gezichten tijdelijk thuis) [↑](#footnote-ref-17)
18. ‘Loting sociale huur moet blijven voor spoedzoekers’, Parool, 2017, [www.parool.nl](http://www.parool.nl). (zoek op Amsterdam loting sociale huurwoning spoedzoekers)

    ‘Rapportage Woonruimteverdeling 2013 Stadsregio Amsterdam’, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad, 2017, [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl) (zoek op woonruimteverdeling 2013)

    ‘Lotingwoning’, Woningnet regio Amsterdam, [www.woningnetregioamsterdam.nl](http://www.woningnetregioamsterdam.nl). (zoek op lotingwoning) [↑](#footnote-ref-18)
19. ‘De woningmarkt in de grote steden’, De Nederlandsche Bank, 2017. [↑](#footnote-ref-19)
20. ‘Forse krimp bouw in 2012’, CBS, 2013, [www.google.nl](http://www.google.nl). (zoek op forse krimp bouw in 2012 cbs) [↑](#footnote-ref-20)
21. ‘Verhuurderheffing’, Rijksoverheid, [www.google.nl](http://www.google.nl). (zoek op verhuurderheffing rijksoverheid) [↑](#footnote-ref-21)
22. ‘Extra huurverhoging scheefwoner blijft zitten waar ie zit’, Joris van Venrooij, 2017, [www.volkskrant.nl](http://www.volkskrant.nl). (zoek op extra huurverhoging scheefwoner blijft) [↑](#footnote-ref-22)
23. Art. 75 Woningwet. [↑](#footnote-ref-23)
24. ‘Huisvestingsverordening 2015’, Holland Rijnland, [www.hollandrijnland.nl](http://www.hollandrijnland.nl). (zoek op huisvestingsverordening 2015) [↑](#footnote-ref-24)
25. Een contingentregeling is de jaarlijks vernieuwbare regionale regeling waarin de organisaties beschreven staan, wiens uitstromers/ex-bewoners voorrang krijgen op de woningmarkt. [↑](#footnote-ref-25)
26. ‘Opstapwoningen: tijdelijke woonruimte voor spoedzoekers’, WSN, 2018, [www.wsn.nl](http://www.wsn.nl). (zoek op opstapwoningen tijdelijke woonruimte spoedzoekers) [↑](#footnote-ref-26)
27. B. Baarda, *Basisboek kwalitatief onderzoek,* 2013. [↑](#footnote-ref-27)
28. ‘Jaarverslag 2017’, Woningstichting Nieuwkoop, 2018, [www.wst-nieuwkoop.nl](http://www.wst-nieuwkoop.nl). (zoek op jaarverslag 2017) [↑](#footnote-ref-28)
29. ‘Jaarverslag 2017’, Woonforte, 2018, [www.woonforte.nl](http://www.woonforte.nl). (zoek op jaarverslag 2017) [↑](#footnote-ref-29)
30. ‘Jaarverslag 2017’, Woondienst Aarwoude, 2018, [www.woondienstenaarwoude.nl](http://www.woondienstenaarwoude.nl). (zoek op jaarverslag 2017) [↑](#footnote-ref-30)
31. ‘Totstandkoming huisvestingsverordening 2019, College van burgemeester en Wethouders van Delft, 2018 [www.ris.delft.nl](http://www.ris.delft.nl). (zoek op Totstandkoming huisvestingsverordening 2019) [↑](#footnote-ref-31)
32. ‘Actieplan Spoedzoekers 2016-2019’, Gemeente Alphen aan den Rijn, 2016. [↑](#footnote-ref-32)
33. ‘Programmabegroting Teylingen 2019-2022’, gemeente Teylingen, 2018, [www.vitaalteylingen.nl](http://www.vitaalteylingen.nl). (zoek op begrotingen Teylingen 2019-2022 raad pdf) [↑](#footnote-ref-33)
34. ‘Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015’, gemeente Nieuwkoop, 2015 [www.decentrale.regelgeving.overheid.nl](http://www.decentrale.regelgeving.overheid.nl). (zoek op Huisvestingsverordening 2015 Nieuwkoop) [↑](#footnote-ref-34)
35. Wet doorstroming huurmarkt 2015. [↑](#footnote-ref-35)
36. ‘Werken met tijdelijke huurcontracten’, Platform31, Den Haag, 2017. [↑](#footnote-ref-36)
37. Bijlage 1. [↑](#footnote-ref-37)
38. Dit is de naam voor het collectief van zorgaanbieders, dat begeleiding biedt in de regio Alphen aan den Rijn. [↑](#footnote-ref-38)
39. Allerlei buurtinitiatieven, actieve bewoners, vrijwilligers, ervaringsdeskundigen, professionals zorg en welzijn, politie, woningcorporaties, ondernemers, ambtenaren en alle andere formele en informele wijkpartners die een steentje bijdragen aan de zorg en ondersteuning van Amsterdammers en daarmee aan de leefbaarheid in de wijk. [↑](#footnote-ref-39)
40. Het samenwerkingsverband binnen Alphen aan den Rijn van acht zorgpartijen, die met elkaar het gehele pakket van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) aanbieden. [↑](#footnote-ref-40)
41. Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens, doorgaans heeft zo een woning een gecombineerde woonkamer/keuken, een slaapkamer en een badkamer met een kleine ruimte voor een wasmachine. [↑](#footnote-ref-41)
42. ‘Jaarverslag 2017’, Woondiensten Aardwoude, 2018 [↑](#footnote-ref-42)
43. Economische binding: hiervan is sprake indien de woningzoekende werkt binnen of vanuit een regiogemeente of plaats en met dit werk in levensonderhoud voorziet. Evenals bij het duurzaam volgen van een dagopleiding in een regiogemeente.

    Maatschappelijke binding: hiervan is sprake als de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang zich in een regiogemeente heeft gevestigd. Dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest in een gemeente in de regio

    [↑](#footnote-ref-43)
44. ‘Urgenties en indicaties’, Woningnet Holland Rijnland, [www.woningnethollandrijnland.nl](http://www.woningnethollandrijnland.nl) (zoek op urgenties en indicaties) [↑](#footnote-ref-44)
45. ‘Markt rapportage transparantie in de verhuurmarkt’, NVM en Vastgoed management Nederland, 2018 [↑](#footnote-ref-45)
46. ‘Werkvelden’ , RIGO, [www.rigo.nl](http://www.rigo.nl) (zoek op werkvelden) [↑](#footnote-ref-46)
47. ‘Wachten, zoeken en vinden’, RIGO, 2016 [↑](#footnote-ref-47)
48. ‘Congres: Eindhoven wordt landelijk gezien als voorloper in flexwonen’, Michel Teeuwen, 2017,

    www.ad.nl, (zoek op spoedzoekers Houten woningen)

    ‘Proef voorrang spoedzoekers voor woning in Tilburg’, Stephan Jongerius, 2018, www.bd.nl (zoek op voorrang spoedzoekers Tilburg)

    ‘Geen urgentie, wél haast: spoedzoekers op de woningmarkt’, De monitor, 2018, www.google.nl (zoek op geen urgentie wel haast spoedzoekers op de woningmarkt 2018) [↑](#footnote-ref-48)
49. ‘Over Aedes’, www.google.nl (zoek op over Aedes)

    ‘Over ons’, www.google.nl (zoek op VNG over ons) [↑](#footnote-ref-49)
50. ‘Manifest voor de spoedzoeker’, Marco Florijn, Jantine Kriens, Marnix Norder, Jop Fackeldey, Marja Elsinga, 2017 [↑](#footnote-ref-50)
51. Wet doorstroming huurmarkt 2015 [↑](#footnote-ref-51)
52. Art. 1 Woningwet [↑](#footnote-ref-52)
53. ‘Loting sociale huur moet blijven voor spoedzoekers’, Parool, 2017, [www.parool.nl](http://www.parool.nl) (zoek op Amsterdam loting sociale huurwoning spoedzoekers)

    ‘Lotingwoning’, Woningnet regio Amsterdam, [www.woningnetregioamsterdam.nl](http://www.woningnetregioamsterdam.nl) (zoek op lotingwoning) [↑](#footnote-ref-53)
54. ‘Loting en tijdelijke verhuur moet soelaas bieden bij spoedzoekers’, Frans Oremus, 2018, [www.ad.nl](http://www.ad.nl) (zoek op soelaas spoedzoekers Delft) [↑](#footnote-ref-54)
55. ‘Actieplan Spoedzoekers 2016-2019’, Gemeente Alphen aan den Rijn, 2016 [↑](#footnote-ref-55)
56. ‘Programmabegroting 2019-2022’, gemeente Teylingen, 2018 [↑](#footnote-ref-56)
57. ‘Dunavie wil twintig woningen voor spoedzoekers in duinvallei’, Alles over Katwijk, 2017, [www.allesoverkatwijk.nl](http://www.allesoverkatwijk.nl) (zoek op dunavie woningen spoedzoekers duinvallei) [↑](#footnote-ref-57)
58. *Actieplan Spoedzoekers 2016-2019, Alphen aan den Rijn* [↑](#footnote-ref-58)
59. ‘Tienduizend mensen wonen op vakantieparken’, NOS, 2018, [www.nos.nl](http://www.nos.nl) (zoek op tienduizend mensen wonen op vakantieparken) [↑](#footnote-ref-59)
60. ‘D66 vraagt werkbare criteria voor spoed’, D66 Arnhem , 2011, [www.arnhem.d66.nl](http://www.arnhem.d66.nl) (zoek op werkbare criteria spoed) [↑](#footnote-ref-60)
61. ‘Onze organisatie’, Woonforte, [www.woonforte.nl](http://www.woonforte.nl) (zoek op onze organisatie)

    ‘Over ons’, Woondiensten Aarwoude, [www.woondienstenaarwoude.nl](http://www.woondienstenaarwoude.nl) (zoek op over ons) [↑](#footnote-ref-61)
62. ‘Blijf van mijn lijf huis’, Meldpunt vrouwenopvang, [www.digitale-sociale-kaart.nl](http://www.digitale-sociale-kaart.nl) (zoek op meldpunt voruwenopvang blijf van mijn lijf) [↑](#footnote-ref-62)
63. ‘Wie zijn wij’, Binnevest, [www.debinnevest.nl](http://www.debinnevest.nl) (zoek op wie zijn wij) [↑](#footnote-ref-63)
64. Art. 75 Woningwet [↑](#footnote-ref-64)
65. ‘De woningmarkt in de grote steden’, De Nederlandsche Bank, 2017 [↑](#footnote-ref-65)
66. ‘Forse krimp bouw in 2012’, CBS, 2013, [www.google.nl](http://www.google.nl) (zoek op forse krimp bouw in 2012 cbs) [↑](#footnote-ref-66)
67. ‘Verhuurderheffing’, Rijksoverheid, [www.google.nl](http://www.google.nl) (zoek op verhuurderheffing rijksoverheid) [↑](#footnote-ref-67)
68. ‘Extra huurverhoging scheefwoner blijft zitten waar ie zit’, Joris van Venrooij, 2017, [www.volkskrant.nl](http://www.volkskrant.nl) (zoek op extra huurverhoging scheefwoner blijft) [↑](#footnote-ref-68)
69. ‘Help ik sta op straat maar ben niet verslaafd wie bekommert zich om de economisch daklozen’, platform31, 2018, [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl) (zoek op sta op straat niet verslaafd economische daklozen) [↑](#footnote-ref-69)
70. ‘Blije gezichten dankzij tijdelijk nieuw huis’, Ymere, 2017, [www.nieuws.ymere.nl](http://www.nieuws.ymere.nl) (zoek op blije gezichten tijdelijk thuis) [↑](#footnote-ref-70)
71. ‘Flexwonen in de Jozef’, Woonforte, 2017, [www.woonforte.nl](http://www.woonforte.nl) (zoek op flexwonen in de Jozef 2017) [↑](#footnote-ref-71)
72. ‘Jongeren met autisme trainen in De Jozef zelfstandig wonen’, Jan Belt, 2018, [www.ad.nl](http://www.ad.nl) (zoek op Alphen aan den Rijn Jozef trainen zelfstandig wonen)

    ‘Woon-zorgcomplex De Jozef lijkt geen oase van rust al gaat het beter’, Terence Garnier, 2018, [www.ad.nl](http://www.ad.nl) (zoek op Alphen aan den rijn Jozef oase) [↑](#footnote-ref-72)
73. ‘Programmabegroting Teylingen 2019-2022’, gemeente Teylingen, 2018, [www.vitaalteylingen.nl](http://www.vitaalteylingen.nl) (zoek op begrotingen Teylingen 2019-2022 raad pdf) [↑](#footnote-ref-73)
74. Advies Q-team voor de tijdelijke ontwikkeling Duinvallei’, Q-team inititatief Duinvallei, 2017 [www.initiatiefduinvallei.nl](http://www.initiatiefduinvallei.nl) (zoek op Advies Q-team ontwikkeling Duinvallei aan B&W) [↑](#footnote-ref-74)
75. ‘Opstapwoningen: tijdelijke woonruimte voor spoedzoekers’, WSN, 2018, [www.wsn.nl](http://www.wsn.nl) (zoek op opstapwoningen tijdelijke woonruimte spoedzoekers) [↑](#footnote-ref-75)
76. B. Baarda, *Basisboek kwalitatief onderzoek,* 2013 [↑](#footnote-ref-76)
77. ‘Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015’, gemeente Nieuwkoop, 2015 [www.decentrale.regelgeving.overheid.nl](http://www.decentrale.regelgeving.overheid.nl) (zoek op Huisvestingsverordening 2015 Nieuwkoop) [↑](#footnote-ref-77)
78. ‘Regionale woonagenda 2017’, Holland Rijnland, 2017, [www.hollandrijnland.nl](http://www.hollandrijnland.nl) (zoek op Woonagenda 2017) [↑](#footnote-ref-78)
79. ‘Jaarverslag 2017’, Woonforte, 2018 [www.woonforte.nl](http://www.woonforte.nl) (zoek op jaarverslag 2017) [↑](#footnote-ref-79)
80. ‘Totstandkoming huisvestingsverordening 2019, College van burgemeester en Wethouders van Delft, 2018 [www.ris.delft.nl](http://www.ris.delft.nl) (zoek op Totstandkoming huisvestingsverordening 2019) [↑](#footnote-ref-80)
81. ‘Actieplan Spoedzoekers 2016-2019’, Gemeente Alphen aan den Rijn, 2016 [↑](#footnote-ref-81)
82. ‘Programmabegroting Teylingen 2019-2022’, gemeente Teylingen, 2018, [www.vitaalteylingen.nl](http://www.vitaalteylingen.nl) (zoek op begrotingen Teylingen 2019-2022 raad pdf) [↑](#footnote-ref-82)
83. Wet doorstroming huurmarkt 2015 [↑](#footnote-ref-83)
84. ‘ Gevolgen wet doorstroming huurmarkt woningcorporaties’, B. Poort, 2016, [www.corporatierecht.nl](http://www.corporatierecht.nl) (zoek op gevolgen wet doorstroming huurmarkt woningcorporaties) [↑](#footnote-ref-84)
85. ‘Samenwerkingsovereenkomst opstapwoningen’, gemeente Apeldoorn, 2016 [↑](#footnote-ref-85)
86. ‘Tijdelijk huurcontract’, Consumentenbond, woonbond, SJHU, 2016, [www.wssd.nl](http://www.wssd.nl) (zoek op voorbeeld tijdelijk huurcontract 2016) [↑](#footnote-ref-86)
87. Bijlage 1 [↑](#footnote-ref-87)