



Aan: : Alert
Datum: : 7 juli 2016
Onderwerp: : Voorstel vijfjarencontract jongeren

Inleiding

In 2011 zijn we samen met Stadgenoot en de gemeente Amsterdam gestart met een pilot gestart om te oefenen met tijdelijke jongerencontracten tot 23 jaar. Later is ook Rochdale aangehaakt. In 2014 zijn we de jongerencontracten gaan gebruiken in de regiogemeenten, met uitzondering van Landsmeer en Uithoorn.

De minister heeft al langer aangekondigd de mogelijkheid te willen bieden om te werken met z.g. vijfjarencontracten. Onlangs is de “wet Schouten” (genoemd naar het kamerlid van de ChristenUnie dat de initiatiefwet indiende) door de Eerste Kamer aangenomen, waardoor deze per 1 juli wordt ingevoerd.

We zijn voornemens het vijfjarencontract ook voor een deel van onze woningen te gaan inzetten, om jongeren zo meer kans te geven in ons woningmarktgebied. Daarbij willen we onze voorraad gelabelde jongerenwoningen iets vergroten. Grootste voordeel van het jongerencontract en de labeling is dat we doelmatiger verhuren en dat woningen sneller leegkomen.

Binnen de uitwerking van de Amsterdamse samenwerkingsafspraken zijn inmiddels ook afspraken gemaakt over het met voorrang verhuren aan jongeren en starters al dan niet icm het vijfjarencontract.

Voorstellen:

- starten met het verhuren van vijfjarencontracten voor alle gelabelde jongerenwoningen, waarbij we met twee categorieën werken, namelijk < 23 jaar en < 28 jaar.
- het verloten van alle gelabelde jongerenwoningen.
- het uitbreiden van de huidige voorraad jongerenwoningen van 3% naar 8% van de totale voorraad in ons hele werkgebied. Daarbij monitoren we de effecten van deze uitbreiding minimaal 2 keer per jaar door middel van het inzichtelijk maken van de slaagkansen van alle leeftijdsdoelgroepen.

Huidige mogelijkheden

Op dit moment zijn er in ons werkgebied jongerenwoningen met een vast contract (instapleeftijd tot 25 jaar) en jongerencontracten met contract voor bepaald tijd (instapleeftijd tot 23, lopend tot 26,5 jaar). Eigen Haard verhuurd in Amsterdam en de regiogemeenten bijna alleen maar jongerenwoningen met een jongerencontract.

Jongeren kunnen zich vanaf hun 18^{de} inschrijven in Woningnet, maar maken pas na een aantal jaar reëel kans op een woning. De gemiddelde wachttijd is 8 à 9 jaar, wel met een flinke spreiding. Er zijn huurders die na 4 jaar al een woning vinden er zijn huurders die dit pas na 15 jaar vinden.

De jongerenwoningen met een vast contract bieden zekerheid, maar de huurder krijgt ook spreekwoordelijke gouden handboeien om, omdat ze opnieuw inschrijfduur moeten opbouwen en een vervolg er dus de komende jaren niet in zit in de sociale huur. Bij inkomensstijging is de prijsstap naar een vrije sectorwoning (ook middensegment of koop) zo groot is dat veel mensen blijven zitten in de woning die bedoeld is voor jongeren en waar vanwege de grootte en het aantal kamers redelijkerwijs geen gezin gevormd kan worden.

Jongerenwoningen met een tijdelijk jongerencontract bieden in dat opzicht meer mogelijkheden, omdat de inschrijfduur doorloopt en huurders er bij 26,5 jaar uit moeten om plaats te maken voor een nieuwe jongere. Bij inkomensstijging worden huurders gedwongen hun toekomst in de vrije sector of koopsector te zoeken. Bij een blijvend laag inkomen is er extra inschrijfduur opgebouwd waardoor huurders net genoeg kans hebben om in de sociale huur een nieuwe woning te vinden.

Eigen Haard heeft op dit moment 3% van haar bezit gelabeld voor jongeren, wat neer komt op circa 1.800 woningen.

Evaluatie Pilot Jongerencontracten

Cijfers over de huidige pilot jongerencontracten onderbouwen deze gang van zaken.

Eigen Haard heeft sinds 2011 al 576 jongerencontracten afgesloten. Van deze contracten hebben 152 huurders de huurovereenkomst opgezegd voordat het contract verlopen was. Nog eens 28 huurders zegden op nadat zij door Eigen Haard aan de huureinde werden herinnerd. Op dit moment loopt er één juridische procedure.

In 2015 is van 67 beëindigde contracten onderzoek gedaan naar vervolghuisvesting. Omdat dit niet standaard bij huuropzegging wordt gevraagd is er contact gezocht met de huurders. Met 29 personen heeft het contact plaatsgevonden.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat het merendeel van deze 29 personen vervolghuisvesting heeft gevonden, hetzij huur hetzij koop.

Huur-zelfstandig	15
Inwonen	1
Koop	10
Thuis wonen	3

Inzet Vijfjarencontracten voor jongeren

Soort woningen

We willen met het jongerencontract aansluiten bij grofweg de bestaande normen van het huidige jongerencontract. Dat betekent dus vooral kleine 1 en 2 kamerwoningen met een lage streefhuur. Deze woningen hebben we nu vaak al gelabeld voor jongeren en liggen door het hele bezit van Eigen Haard. Soms geclusterd in complexen, maar vaak ook enkele kleine woningen in een groot complex met voor de rest normale sociale huurwoningen. Op deze wijze kunnen jongeren mogelijk in hun eigen buurt de eerste stappen op de woningmarkt zetten.

Beoogde doelgroep en kwaliteit woningen

Het nieuwe contract is bedoeld voor jongeren tot 28 jaar. We zien dat bij de pilot jongerencontracten een wachtrij ontstaat van mensen die 22 jaar zijn. De slaagkans voor mensen onder de 22 is erg klein. Naast de groep tot 28 jaar willen we ook de huidige 23 jaar behouden als grens, zodat we kleinere goedkopere woningen voor de jongeren tot 23 jaar en de iets grotere woningen voor jongeren tot 28 jaar kunnen labelen. Binnen deze leeftijdsklasse willen we kijken of we de woningen dan ook kunnen inzetten voor specifieke doelgroepen, zoals jonge statushouders. Hiermee snijdt het mes aan twee kanten; je bedient én een jongere die het relatief moeilijk heeft op de woningmarkt én haal je daarmee wellicht sneller de taakstelling.

Alle woningen (dus < 23 jaar en < 28 jaar) willen we middels loting verhuren en dus niet via het reguliere aanbodmodel obv inschrijfduur. Om ook een deel via inschrijfduur te gaan verhuren aan twee verschillende categorieën, maakt het voor de uitvoering onnodig gecompliceerd. Bovendien heeft de doelgroep sowieso weinig inschrijfduur, dus dat maakt het toewijzen op basis van inschrijfduur in feite overbodig.

Samengevat bieden we dus voor twee doelgroepen woningen aan, waarbij we rekening houden met de grootte/kwaliteit van de woning. Circa 1/3 wordt verhuurd aan jongeren < 23 jaar en 2/3 aan jongeren < 28 jaar. Deze verdeling sluit aan op de vraag van deze doelgroepen.

34%	66%
Kleinste woningen	iets grotere woningen
16 - 23 jaar	23 - 28 jaar

Mutatiegraad en slaagkans

Omdat er een relatief klein deel van de voorraad is gelabeld voor jongeren, en zij een korte inschrijfduur hebben, is de slaagkans een stuk kleiner dan andere leeftijdscategorieën. Voor de groep < 23 jaar is de slaagkans nu 1,45%. Voor de groep 23 – 28 jaar is dit iets hoger, namelijk 1,90%. Dit betekent dat de slaagkans voor jongeren bijna 4 keer kleiner is dan die van 65 plussers!

leeftijdsklasse	slaa kans
< 23 jaar	1,45%
23 - 28 jaar	1,90%
28 - 35 jaar	2,80%
35 - 45 jaar	3,55%
45 - 55 jaar	3,93%
55 - 65 jaar	3,93%
> 65 jaar	5,29%

Eigen Haard wil voor alle doelgroepen een reële slaagkans hebben, ongeacht de leeftijd. Door het extra labelen van voorraad voor deze groep, maak je een eerlijkere verdeling in slaagkansen en zorg je ervoor dat de slaagkansen dichter bij elkaar liggen. In feite label je niet specifiek voor een doelgroep, maar meer voor een leeftijdsgroep die uit allerlei subdoelgroepen kan bestaan, zoals bv statushouders of andere kwetsbaren. Deze kun je bovendien handig combineren. Overigens zullen we daar wel terughoudend mee om moeten gaan, omdat je daar wel mogelijk de reguliere woningzoekende mee verdringt. Juist omdat de doelgroep van jongeren vaak niet voor lange tijd op de sociale huur is aangewezen denken wij dat een tijdelijk huurcontract (met behoud van opbouw inschrijfduur) passend is.

De verwachting is dat het uitbreiden van de voorraad voor jongeren geen substantiële impact heeft op de slaagkans van andere leeftijdsgroepen. Het gaat om slechts 5% extra labeling van de voorraad. Ook omdat de groep tot 28 jaar sowieso al het meest reageert op kleinere woningen die we daarvoor willen labelen. Bovendien vergroot je door het toepassen van het vijfjarencontract de doorstroming en dat is uiteindelijk gunstig voor iedereen. Wel zullen blijven overleggen met andere verhuurders en gezamenlijk kijken hoe de slaagkans van jongeren tov andere doelgroepen zich zal ontwikkelen. Op dit moment is ongeveer 31% van de actief woningzoekenden op Woningnet starter en jonger dan 28 jaar. Om ongeveer 30% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan jongeren is echter een veel kleinere woningvoorraad nodig. Dit komt door de hogere mutatiegraad bij vijfjarencontracten. Waar bij normale contracten voor onbepaalde tijd de gemiddelde woonduur 10 à 20 jaar is, en de mutatiegraad derhalve ongeveer 5 à 10%, is bij een gemiddelde geschatte woonduur van 4 à 5 jaar de mutatiegraad 20 à 25%. Dat betekent dat van alle vrijkomende sociale huurwoningen straks veel meer jongerenwoningen weer vrijkomen dan normale woningen.

Omvang en huurprijs voorraad jongerenwoningen

Op dit moment hebben we circa 3% van ons bezit gelabeld voor jongeren tot 23 jaar. Deze woningen toppen we af op de huurtoeslaggrens voor deze groep, namelijk 409 euro. Deze woningen willen we blijvend in zetten voor de groep, maar dan wel het vijfjarencontract.

De voorraad jongerenwoningen willen uitbreiden door nog eens 5% van de voorraad te labelen voor jongeren tot 28 jaar met het vijfjarencontract. Deze nieuw te labelen 5% woningen worden geselecteerd op basis van de grootte en aantal kamers, namelijk kleiner dan 40/50m² en maximaal 2 kamers. Daarnaast is de huidige streefhuur bepalend. Er worden alleen woningen geselecteerd met een streefhuur tot 475 euro. Maw er hoeven dus geen interventies gedaan te worden in ons huurbeleid.

Teruggerekend naar de voorraad kunnen we op termijn met circa 8% van onze woningen (voorraad) een aandeel van 30% vrijkomende jongerenwoningen halen. Die 8% komt overeen met ongeveer 4.400 woningen voor het jongerencontract. Die zijn op dit moment nog niet allemaal aan jongeren verhuurd, dus in de eerste jaren hebben we nog met de lagere mutatiegraad te maken.

Vangnetregeling

Het vijfjarencontract biedt ten opzichte van de huidige pilot Jongerencontracten nog meer ruimte. In de pilot zie je een lange wachtrij ontstaan voor het 23^{ste} levensjaar, waardoor de looptijd van contracten in de praktijk vaak maar 3,5 jaar is. Het vijfjarencontract biedt voor deze groep 1,5 jaar extra. Ook is het contract beter verankerd in de wet, en biedt daarmee jongeren en verhuurder meer duidelijkheid. In de wet is bijvoorbeeld de mogelijkheid opgenomen om de vijf jaar met twee jaar te verlengen in situaties waarin de huurder objectief niet in staat is om vervangende huisvesting te regelen. We willen deze uitzonderingsmogelijkheid inzetten als laatste vangnet, zoals we dat ook een tweetal keer hebben gedaan in de pilot. Dus eerst formeel aanzeggen, en wijzen op eigen verantwoordelijkheid voor het vinden van een andere woning. Daarna kan ook nog een gesprek plaatsvinden om huurders te informeren hoe ze beter kunnen zoeken, en op welke woningen en gebieden ze zich kunnen richten om de beste kans te maken. Pas als duidelijk is dat de huurder serieus zoekt, niet te hoge eisen stelt en toch geen reële kans maakt kan van verlenging sprake zijn.

Amsterdamse samenwerkingsafspraken

In de uitwerking van de Amsterdamse samenwerkingsafspraken is opgenomen dat corporaties maximaal 33% van het reguliere aanbod met voorrang aan jongeren en starters (tot 28 jaar) wordt aangeboden. Binnen deze 33% van het reguliere aanbod kunnen corporaties het jongerencontract inzetten. Aanbiedingen van (reeds) gelabelde jongerenwoningen tellen mee in het reguliere aanbod. Voor verhuringen aan kwetsbare groepen geldt het maximum percentage van 33% niet. Eigen Haard zit daar met in totaal 8% van haar totale voorraad ruim onder de 33%. Dit lijkt dus goed te gaan. Wel is het zo dat onder die 'maximaal 33% van het reguliere aanbod' ook een geraamde verdeling ligt van corporaties die wel iets willen met de jongerencontracten. Welke dat uiteindelijk is geworden is nog niet duidelijk. Kortom, onze uitbreiding naar 8% van de voorraad zal nog wel federatie getoetst moeten worden.

Een jongerenwoning is binnen de samenwerkingsafspraken ingekaderd, namelijk maximaal 40m² binnen de Ring A10 (exclusief stadsdeel Noord) en maximaal 50m² buiten de Ring A10 (inclusief stadsdeel Noord). Maximaal 5% van de woningen groter dan deze grenzen, mogen middels een tijdelijk contract aan jongeren (<28 jr.) worden toegewezen. Eigen Haard zal 100% van de voorraad jongerenwoningen in Amsterdam selecteren onder deze maximale grenzen van 40m² en 50m². Kortom, we houden ons daarmee aan de samenwerkingsafspraken.

Planning

We willen zsm overstappen op het vijfjarencontract. Vanaf dat moment zullen geen jongerencontracten "oude stijl" (volgens de pilot) meer worden afgesloten maar voor jongerenwoningen alleen nog vijfjarencontracten. De benodigde afspraken en afstemming met andere corporaties en gemeente zullen ook nog gemaakt moeten worden. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk aan te sluiten op de werkwijze van andere corporaties.