Gemeente Amsterdam

Vraag 5.15 directe woningruil

Hoe zouden we directe woningruil veel makkelijker kunnen maken? Stel dat we een incidentele grote woningruilactie zouden willen faciliteren. Hoe zou dat er uit kunnen zien, wat is daarvoor nodig?

Antwoord (max. 1 A4)

Woningruil kan een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt, vooral voor huurders in sociale en middenhuurwoningen. Hoewel er al stappen zijn gezet, zoals het gezamenlijke kader van woningcorporaties, is er nog potentie om woningruil toegankelijker en effectiever te maken. Een incidentele grote woningruilactie kan dienen als een experiment om te leren hoe woningruil structureel versterkt kan worden. Hieronder schetsen we hoe zo'n actie eruit zou kunnen zien en wat daarvoor nodig is.

Hoe zou een Incidentele Grote woningruilactie eruit kunnen zien?
Een incidentele grote woningruilactie kan een belangrijke stap zijn om woningruil te stimuleren en de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren. Om zo'n actie succesvol te maken, is de medewerking van verschillende partijen essentieel. Hieronder wordt geschetst hoe een dergelijke actie eruit zou kunnen zien en welke stappen nodig zijn.

Samenwerking met woningcorporaties en private verhuurders
Een succesvolle woningruilactie vraagt om de actieve betrokkenheid van woningcorporaties en waar mogelijk, particuliere verhuurders. Zonder de medewerking van de corporaties en/of de private verhuurders kan een incidentiele woningruilactie niet plaatsvinden. Het is belangrijk om een coalitie van bereidwillige partijen te vormen. Deze coalitie kan bestaan uit zoveel mogelijk woningcorporaties en goedwillende particuliere verhuurders die bereid zijn om mee te werken aan een grote incidentele woningruilactie.

Flexibiliteit in regels
Om woningruil mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat woningcorporaties bereid zijn om hun eigen regels tijdelijk aan te passen of gelijk te trekken. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat inkomensgrenzen, passendheids-regels of andere belemmeringen tijdelijk worden versoepeld. Een moreel appél op woningbouwcorporaties kan hierbij helpen, met de nadruk op het maatschappelijke belang van doorstroming en het experimenteren met nieuwe oplossingen. Het gezamenlijk kader van woningcorporaties geeft al de mogelijkheid aan huurders om van woning te kunnen ruilen maar meer enthousiasme bij woningbouwcorporaties voor woningruil dient nog te worden aangewakkerd.

Zichtbaarheid en bewustwording vergroten:

- Campagne: Een gerichte campagne kan woningruil onder de aandacht brengen bij een brede groep bewoners. Denk aan sociale media, buurtkranten en bijeenkomsten. Het delen van succesverhalen en een helder stappenplan kan drempels wegnemen.
- Informatievoorziening: Heldere uitleg over hoe woningruil werkt, inclusief de voorwaarden en voordelen, kan bewoners motiveren om deze optie te overwegen.

Een centraal platform voor vraag en aanbod:

- Een gebruiksvriendelijk digitaal platform is essentieel om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Dit kan een uitbreiding zijn van een bestaand systeem, zoals DAK van WoningNet, of een samenwerking met een bestaand platform zoals Woningruil.nl.
- Het platform kan bewoners helpen hun woonwensen en beschikbare woningen in te voeren, met filters om snel potentiële matches te vinden.

Een fysieke woningruildag:

- Een centrale woningruilbeurs kan bewoners de kans bieden om elkaar te ontmoeten en matches te bespreken. Dit kan worden aangevuld met speeddatesessies en workshops over huurrecht, verhuizen en subsidies.
- Woningruilcoaches en experts kunnen aanwezig zijn om deelnemers te begeleiden en vragen te beantwoorden.
- Het event kan worden gecontinueerd in woningruilcafé's; waar bewoners hun ruilwensen persoonlijk kunnen uitwisselen. Deze cafés kunnen plaatsvinden in lokale buurthuizen.

Procesondersteuning en begeleiding:

- Het proces van woningruil kan worden vereenvoudigd door duidelijke stappen en begeleiding. Woningruilcoaches kunnen deelnemers helpen bij het vinden van een match, het doorlopen van het proces en het regelen van administratieve zaken.
- Extra stimulansen, zoals een verhuiskostenvergoeding, kunnen deelname aantrekkelijker maken.

Monitoring en evalueren:

Een incidentele grote woningruilactie kan niet alleen direct bijdragen aan doorstroming, maar ook waardevolle inzichten opleveren voor de toekomst. Door de actie goed te monitoren en te evalueren, kunnen we leren welke maatregelen het meest effectief zijn en hoe woningruil structureel kan worden versterkt. Dit experiment kan daarmee een opstap zijn naar een meer geïntegreerde aanpak, waarin woningruil een volwaardige en toegankelijke optie wordt voor een bredere groep bewoners.

Financiële en personele gevolgen

Om een incidentele grote woningruilactie te faciliteren, zijn de volgende middelen en stappen nodig:

Samenwerking en afspraken:

- Woningruil is in principe een zaak tussen verhuurder en huurder, waarbij verhuurders, zoals woningcorporaties en particuliere verhuurders, toestemming moeten geven voor een ruil. Zonder hun medewerking is woningruil niet mogelijk. Het is daarom cruciaal om corporaties en private verhuurders actief te betrekken en te overtuigen van het belang van woningruil. Daarnaast kunnen huurdersverenigingen en organisaties zoals !WOON een ondersteunende rol spelen in het proces.
- Maak afspraken over passendheidscriteria, juridische kaders en de rolverdeling tussen betrokken partijen.

Financiële middelen:

- Campagne: Budget voor communicatie en promotie.
- Evenement: Kosten voor locatiehuur, organisatie en ondersteuning.
- Platform: Kosten voor het gebruik, de ontwikkeling of het aansluiten op een al bestaand digitaal platform. De kosten van het platform hangen af van de keuze om aan te sluiten op een al bestaand platform dan wel zelf een platform op te zetten.

Personele capaciteit:

- Projectteam: Tijdelijke inzet van 2-3 FTE voor coördinatie en uitvoering.
- Personeel om het platform te coördineren.
- Vrijwilligers en coaches: Voor begeleiding tijdens de woningruildag en ondersteuning van deelnemers.
- Experts: Juridische en praktische ondersteuning.

Toegankelijkheid waarborgen:

- Extra middelen en personeel om de actie toegankelijk te maken voor mensen met minder digitale vaardigheden of beperkte mobiliteit.

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	structureel
Personeelskosten	100.000	100.000	-	-	-	-
Evenement	15.000	100.000	-	-	-	-
Platform	75.000	75.000	15.000	15.000	15.000	15.000

Als er sprake is van een toe-of afname van personeel, geef dan aan hoeveel FTE het betreft.

Personele consequenties	2026	2027	2028	2029	2030	structureel
Aantal FTE* dat samenhangt met stoppen met intensivering of beleid	-	-	-	-	-	-
Aantal FTE* dat samenhangt met starten met intensivering of beleid	3	3	-	-	-	-
Incidenteel? Zo ja, tot wanneer?**		01/ 07/2027				

* Dit betreft het totale aantal te verwachten fte's, ambtelijk en inhuur.

**Incidenteel houdt in dat er een link is tussen de tijdelijke impuls met incidentele middelen. En heeft daarmee een expliciete einddatum.