

Nota van B&W

| |
|------------------------------------|
| Portefeuille J. Nieuwenburg |
| Auteur J.Fontein |
| Telefoon 5113620 |
| E-mail: j.fontein@haarlem.nl |
| STZ/WWGZ/2008/78287 |
| Te kopiëren: bijlage A |
| B & W-vergadering van 02 juni 2008 |

Onderwerp

Pilot woonregio Velsen- Zuid-Kennemerland

Bestuurlijke context

Het gebied waar de woningzoekende zich op oriënteert bij zijn zoektocht naar een woning houdt niet op bij de gemeentegrens. De gebieden Velsen (onderdeel van de woonregio IJmond¹) en Zuid-Kennemerland² zien dat woningzoekenden over en weer staan ingeschreven. De beide woonregio's hebben echter een huisvestingsvergunningplicht. Dit betekent dat alleen zij die binding hebben met de regio, maatschappelijk of economisch, zich daar mogen vestigen. Wanneer inwoners van de ene regio willen verhuizen naar de andere regio is dit niet mogelijk. In de oude beeldvorming leek gesloten grenzen en 'eigen woningzoekende eerst' de oplossing tegen de schaarste op de woningmarkt en de lange wachtlijsten. Inmiddels is het accent in de Haarlemse Woonvisie komen te liggen op doorstroming bevorderen, het verleiden tot verhuizen. Door de grenzen dicht te houden voor elkaar houden de beide regio's niet alleen woningzoekenden tegen die een extra druk leggen op de woningmarkt, maar sluiten de regio's de eigen inwoners ook af van een woningmarkt en woningaanbod elders. Door elkaars woningmarkt bij het aanbod te betrekken zal er een toename zijn van aanbod, zowel absoluut als in variatie van woningtypen. Dit betekent dat er eerder passend aanbod wordt gevonden bij de individuele woonwensen. Dit vergroot de verhuisgeneigdheid van zittende huurders waarmee meer doorstroming op de markt komt. Meer doorstroming betekent meer huurders in een passende woning en daarmee een verlaging van de druk op de woningmarkt. Regionaal is het initiatief ontstaan om in een pilot te kijken of de woningmarkt inderdaad gebaat is bij het over en weer openstellen van de grenzen.

Met dit experiment wordt invulling gegeven aan 1 van de speerpunten van de Woonvisie 2006-2012 (Dynamisch: Meer beweging op woningmarkt).

Doordat beide woonregio's andere regels hebben op het gebied van woonruimteverdeling is het niet mogelijk om eenvoudigweg de zoekduur van de ene regio mee te nemen naar de andere regio. Om toch de woningzoekende in beide regio's een gelijkwaardige kans te geven zijn er aanvullende beleidsregels afgesproken. Deze beleidsregels zijn opgenomen in bijlage A. De bindingseisen per regio blijven bestaan, wanneer iemand echter binding heeft in de gemeente Velsen (dus niet de andere IJmond gemeenten) accepteren wij deze ook als binding met Zuid-Kennemerland. In alle pilotgemeenten moeten deze regels worden vastgesteld, pas daarna kunnen deze regels in werking treden.

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen. Op grond van artikel 16 van het Convenant inzake regionale woonruimteverdeling (december 2006) zijn de corporaties verantwoordelijk voor het uitvoeren en in stand houden van het regionaal verdelingsstelsel (en dus de kosten ervan). De gemeenten verstrekken subsidiebijdragen die jaarlijks geïndexeerd worden.

Commissieparagraaf:

Het voorgestelde experiment is op basis van artikel 35 van de Huisvestingsverordening. Het college is verplicht de Commissie eerst te horen alvorens experimenten op basis van artikel 35 HVV alvorens te besluiten om wel of niet het experiment te starten. Het onderwerp is politiek relevant en heeft de uitdrukkelijke aandacht van de Raad. Het voorgestelde experiment is regio overschrijdend en is een uitwerking van het coalitieakkoord waarin staat dat in regionaal verband verdere afspraken worden gemaakt over harmonisering en vereniging van woningbouwambitie en verdeling van huurwoningen.

¹ Velsen, Beverwijk, Castricum, Heemskerk en Uitgeest (uitgezonderd Limmen en Akersloot)

² Bennebroek, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort

B&W-besluit:

1. Het college stemt in, met toepassing van artikel 35 Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 2007, met het experiment "Pilot woonregio Velsen Zuid-Kennemerland"
2. Het college stelt de bijbehorende 'Beleidsregels Pilot woonregio Velsen en Zuid-Kennemerland' vast.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het college stuurt het besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.

Beleidsregels Pilot woonregio Velsen en Zuid-Kennemerland

Inleiding

Het gebied waar de woningzoekende zich op oriënteert bij zijn zoektocht naar een woning houdt niet op bij de gemeentegrens. De beide gebieden Velsen -dat onderdeel uitmaakt van de woonregio IJmond¹- en Zuid-Kennemerland² zien dat woningzoekenden over en weer staan ingeschreven. De beide woonregio's hebben echter een huisvestingsvergunningplicht. Dit betekent dat alleen zij die binding hebben met de regio, maatschappelijk of economisch, zich daar mogen vestigen. Wanneer inwoners van de ene regio willen verhuizen naar de andere regio is dit niet mogelijk. In de oude beeldvorming leek gesloten grenzen en eigen woningzoekende eerst, de oplossing tegen de schaarste op de woningmarkt en de lange wachtlijsten. Inmiddels is het accent komen te liggen op doorstroming, het verleiden tot verhuizen en bieden van passende woonruimte. Door de grenzen dicht te houden voor elkaar houden de beide regio's niet alleen woningzoekenden tegen die een extra druk leggen op de woningmarkt, maar sluiten de regio's de eigen inwoners ook af van een woningmarkt en woningaanbod elders. Door elkaars woningmarkt bij het aanbod te betrekken zal er een toename zijn van aanbod, zowel absoluut als in variatie van woningtypen. Dit betekent dat er eerder passend aanbod wordt gevonden bij de individuele woonwensen. Dit vergoot de verhuigeneidheid van zittende huurders waarmee meer doorstroming op de markt komt. Meer doorstroming betekent meer huurders in een passende woning en daarmee een verlaging van de druk op de woningmarkt. Slechts een deel van de woningzoekenden zal de wens hebben om naar de andere regio te verhuizen. Toch moet elk middel benut worden, om voor verlichting op de woningmarkt te zorgen. De gevolgen zijn niet precies te voorspellen, derhalve is een pilotproject nodig.

Overwegingen bij de pilot

Bij het laten vervallen van de grenzen moet in overweging worden genomen dat Velsen onderdeel uitmaakt van de regio IJmond, maar alleen de gemeente Velsen de grenzen open wil stellen met Zuid-Kennemerland. Tevens moet in overweging worden genomen dat de beide woonregio's ieder een ander woonruimteverdelingsysteem hebben. Zuid-Kennemerland kent een zoekduursysteem waarbij op het aanbod op basis van zoekduur kan worden gereageerd. Velsen kent het clustermodel waarbij iemand zich inschrijft voor een cluster en na verloop van tijd als langst wachtende een woning krijgt aangeboden. Daarom is besloten in overleg tussen de betrokken gemeenten en corporaties dat er aanvullende beleidsregels nodig zijn.

De Beleidsregels

Begripsbepalingen:

- 1) **Pilotgemeenten**, dit zijn de deelnemende gemeenten Bennebroek, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede, Velsen en Zandvoort
- 2) **Pilot**, de pilot volgens de beleidsregels opgenomen in de nota Beleidsregels Pilot woonregio Velsen en Zuid-Kennemerland
- 3) **Ingezetene**, Hierbij wordt aangesloten bij de plaatselijke definitie. Dus degene die op het moment van vergunningaanvraag voor tenminste 2 jaren al aaneengesloten in één of meer gemeenten van Zuid-Kennemerland of in de gemeente Velsen 1 jaar hoofdverblijf heeft en daar gedurende die periode ook ingeschreven staat in het bevolkingsregister.
- 4) **Maatschappelijke binding**, heeft degene die maatschappelijke binding heeft zoals ze erkend wordt in de regio Zuid-Kennemerland of Velsen, met als bijzonderheid dat wanneer de maatschappelijke binding met Velsen gebaseerd is op binding met de IJmond maar met een andere gemeente dan Velsen, dat deze binding niet geldt voor deze pilot.
- 5) **Economische binding**, heeft degene met een vastdienstverband of jaarcontract voor minimaal 18 uur per week in één van de pilotgemeenten, dat dient te worden aangetoond met een verklaring van de werkgever.
- 6) **Gelijkgesteld aan economisch gebonden** zijn:
 - Studenten die een fulltime dagstudie doen aan een toegelaten in één van de pilotgemeenten, aan te tonen met een verklaring van de betreffende onderwijsinstelling.
 - Iemand die voor 80 tot 100 procent arbeidsongeschikt is verklaard.
 - Iemand die tenminste 2 jaren aantoonbaar werkloos is en deze periode als werkzoekende bij CWI staat ingeschreven.
 - Iemand die met de VUT of pensioen is.
 - Remigranten.

¹ Velsen, Beverwijk, Castricum, Heemskerk en Uitgeest (uitgezonderd Limmen en Akersloot)

² Bennebroek, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort

- ❑ Iemand die vanwege echtscheiding dringend zelfstandige woonruimte nodig heeft. Aan te tonen met een verklaring van de advocaat inclusief een door beide partijen ondertekend convenant of kopie van de uitspraak van de rechtbank.
- ❑ Zelfstandige ondernemers die een bedrijfspand huren of kopen in één van de pilotgemeenten en staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Wie komen voor de pilot in aanmerking?

De gemeenteraad kan als bepaald in artikel 13a en 13b Huisvestingswet bepalen dat er onderscheid wordt gemaakt tussen woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding en zij die dat niet hebben. Alle Pilotgemeenten maken gebruik van dit mogelijke onderscheid. Zuid-Kennemerland vraagt binding met de regio Zuid-Kennemerland en Velsen vraagt binding binnen de woonregio IJmond. In deze pilot wordt geen toepassing gegeven aan deze bepaling van regiobinding op basis van artikel 13a en 13b Huisvestingswet wanneer de woningzoekende de binding niet heeft maar wel maatschappelijke binding of economische binding heeft met één van de andere pilotgemeente. Dus bij verhuizen naar Zuid-Kennemerland worden er geen bindingseisen met de regio gesteld als de woningzoekende ingezetene is van Velsen of economische binding of maatschappelijke binding heeft in de gemeente Velsen (dus niet de hele woonregio IJmond). Bij verhuizen naar de gemeente Velsen worden geen bindingseisen gesteld als de woningzoekende ingezetene is van één van de pilotgemeenten van Zuid-Kennemerland of economische binding of maatschappelijke binding heeft met één of meer van de pilotgemeenten in de regio Zuid-Kennemerland.

Versnelling resultaten bij aanvang pilot

De pilot bestaat uit het niet vragen van regiobinding als de woningzoekende economische binding, of maatschappelijke binding heeft met één van de andere pilotgemeenten. Door de lange wachttijd die men moet opbouwen binnen een cluster in Velsen of om voldoende zoekduur te hebben om bovenaan te eindigen bij reactie op een woning in Zuid-Kennemerland is alleen het laten vervallen van bindingseisen niet voldoende. Voordat er resultaten zijn en er daadwerkelijk mensen over en weer kunnen verhuizen zal jaren duren. Daarom wordt de eerste 3 maanden van het ingaan van de pilot een overgangsregeling ingevoerd die de resultaten zal versnellen. Het is mogelijk om de eerste 3 maanden van de pilot inschrijfduur mee te nemen bij inschrijving in de andere pilotgemeente. Omdat de systemen niet even oud zijn en wel over en weer een gelijkwaardige inschrijfduur meegenomen moet kunnen worden, is besloten dat er maximaal een inschrijfduur vanaf 1 maart 2004 kan worden meegenomen. Wanneer de opgebouwde inschrijfduur langer is wordt de langere duur niet volledig meegenomen, maar wordt als datum 1 maart 2004 gebruikt. Wanneer de inschrijfduur vanaf een recentere datum is dan 1 maart 2004 wordt deze recentere datum meegenomen. Na de eerste drie maanden kan er geen inschrijfduur onderling tussen Velsen en Zuid-Kennemerland meer worden meegenomen.

Urgenten

In alle pilotgemeenten wordt gebruik gemaakt van urgentieverklaringen van het college. Dit zijn verklaringen op basis waarvan iemand met voorrang een woning kan krijgen, omdat diegene in een situatie verkeerd waarbij verhuizen binnen korte tijd noodzakelijk is. Omdat ook deze bewoners met een urgentieverklaring de wens kunnen hebben om te verhuizen naar de andere woonregio is besloten de urgentieverklaring over en weer te erkennen. Dus een urgentieverklaring in Velsen is geldig in Zuid-Kennemerland en een urgentieverklaring uit Zuid-Kennemerland is geldig in Velsen. Omdat urgenten voorgaan op andere woningzoekenden is de druk die zij direct op de woonruimteverdeling leggen direct merkbaar. Daarom mag hier geen scheefgroei in ontstaan maar moet gewerkt worden uit het principe één op één uitwisselen. Omdat het gaat om spoedeisende situatie kan er niet gewacht worden op een woningzoekende met een urgentieverklaring om mee uit te ruilen. Daarom moeten de aantallen urgentieverklaringen die over en weer worden gebruikt worden gemonitord en moet bij scheefgroei worden ingegrepen.

Aanvangsdatum pilot

De pilot vangt aan wanneer in alle pilotgemeenten de pilot is vastgesteld en gepubliceerd. Streefdatum is 1 september 2008, of indien op 1 september 2008 nog niet in alle regiogemeenten de pilot is vastgesteld vanaf de dag nadat de pilot in alle regiogemeenten is vastgesteld en gepubliceerd.

Evaluatie pilot

De duur van de pilot is minimaal een jaar. De pilot wordt gedurende het jaar gemonitord. Na één jaar zal de pilot geëvalueerd worden. De resultaten van de pilot worden voorgelegd aan de Beleidscommissie Woonruimteverdeling die hierover een advies uitbrengt aan de Portefeuillehouders Regionale Samenwerking Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland. De portefeuillehouders besluiten of de pilot wordt voortgezet (totdat de verordeningen in de pilotgemeenten zijn aangepast en aan de gemeenteraden kunnen worden voorgelegd) of dat de pilot wordt beëindigd.