



Collegebesluit

Onderwerp: Pilot Woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland- IJmond
BBV nr: 2014/31352

1. Inleiding

In 2013 hebben de gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond met financiële steun van de provincie de mogelijkheden voor meer samenhang in de woonruimteverdeling onderzocht. Er functioneren op het moment in Zuid-Kennemerland en IJmond drie verschillende woonruimteverdeelsystemen (regels en uitvoeringsmodellen).

In het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond van 5 december 2013 is (in samenspraak met de woningcorporaties in de regio) afgesproken een gezamenlijk voorstel voor een Pilot Woonruimteverdeling voor te leggen aan de colleges van B&W.

Zowel de huisvestingsverordening van Zuid-Kennemerland als die van IJmond biedt de mogelijkheid aan colleges van B&W om - ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting - te besluiten om af te wijken van de verordening.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. In te stemmen met het experiment Pilot Woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland-IJmond op grond van artikel 35 uit de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 2007 met de beleidsregels zoals opgenomen in Bijlage A, waaronder:
 - a. De bindingseis binnen de regio Zuid-Kennemerland wordt verruimd naar een bindingseis voor de regio Zuid-Kennemerland – IJmond voor een periode van 2 jaar
 - b. De pilot start nadat alle colleges van de deelnemende gemeenten akkoord zijn gegaan en nadat de systemen zijn aangepast, beoogde inwerkingsdatum is 1 juli 2014
 - c. De pilot heeft betrekking op regulier woningzoekenden in de regio en op de gereguleerde huurvoorraad (woningen met een huur onder de € 699,-) van woningcorporaties die via aanbod- en optiemodel worden aangeboden;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De betrokken partijen te informeren via bijgevoegd persbericht;
4. Het besluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling te sturen;

3. Beoogd resultaat

Het besluit beoogt woningzoekenden meer mogelijkheden te geven om een passende woning te vinden. Uiteindelijk kan er zo meer doorstroming op de woningmarkt op gang komen.

4. Argumenten

De pilot vergroot de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden;

In de huisvestingsverordeningen van de gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond is vastgelegd dat woningzoekenden een economische of maatschappelijke binding aan de betreffende regio (Zuid-Kennemerland resp. IJmond) moeten hebben om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Door het verruimen van de bindingseis kunnen mensen met een binding aan de regio Zuid-Kennemerland ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie in de regio IJmond.

De pilot is een eerste stap naar meer eenheid en verdere samenwerking

Dit besluit is een onderdeel van een proces om van drie woonruimteverdeelsystemen in de regio naar uiteindelijk één systeem te komen. Onder een systeem verstaan we het geheel van regels en werkwijzen, die zowel op beleidsvragen (zoals toelating, passendheid voorangsregels, volgordebepaling), als op uitvoeringszaken (bv aanbod en optiemodel) betrekking hebben.

In het onderzoek ‘‘ Van lappendeken naar samenhang’’ (bijlage B) komt naar voren waarom meer samenhang wenselijk is:

- Er is al sprake van een regionale functionerende woningmarkt (woningzoekenden beperken zich niet tot gemeentegrenzen)
- De woningmarkten in Zuid-Kennemerland en IJmond zijn complementair, en die verschillen zijn van meerwaarde voor woningzoekenden
- Een eenvoudiger systeem is winst voor iedereen, en
- De dynamiek op de woningmarkt moet niet onnodig beperkt worden;

De opzet is eenvoudig, transparant en voorkomt ongelijkwaardige posities;

De pilot heeft alleen betrekking op regulier woningzoekenden. Urgent woningzoekenden, statushouders en bijzondere doelgroepen komen niet voor de pilot in aanmerking. De afbakening voorkomt het risico van ongelijkwaardige posities en verdringingseffecten.

De pilot heeft betrekking op de gereguleerde huurvoorraad van de woningcorporaties dat wil zeggen de corporatiehuurwoningen met een huurprijs tot € 699,- (prijspeil 2014), en niet op de particuliere huurwoningvoorraad beneden de huurprijsgrens en de gereguleerde koopwoningen. De verschillende regels in de regio voor de woningen in de goedkope particuliere huur en koopwoningen lopen uiteen. Er is onvoldoende inzicht en draagvlak in de regio om regels voor deze woningen in dit besluit mee te nemen. Later zullen hier mogelijk aparte voorstellen voor komen.

De pilot heeft alleen betrekking op woningen die worden aangeboden in het aanbodmodel in Zuid-Kennemerland en Velsen, en het optiemodel in de noordelijke IJmond (Beverwijk, Heemskerk en Uigeest). De delen van de voorraad die op een andere manier worden aangeboden, bijvoorbeeld via loting of ‘‘direct te huur’’ doen niet mee in verband met de

gewenste gelijkwaardige positie. (In Zuid-Kennemerland worden geen woningen via loting aangeboden).

Er vindt geen verdringing plaats van reeds ingeschreven woningzoekenden

De huidige woningzoekenden die staan ingeschreven hebben inschrijftijd opgebouwd binnen de regio. Woningzoekenden uit de andere regio komen via dit besluit in aanmerking voor een woning, maar moeten nog inschrijftijd opbouwen. Er kan dus geen verdringing plaatsvinden tussen huidige ingeschreven woningzoekenden en nieuwe.

De pilot geeft inzicht in de belangstelling van woningzoekenden;

Door de bindingseisen te verruimen kan worden onderzocht hoe groot het aantal mensen is dat zich inschrijft in de andere regio. De inschrijvingen en toewijzingen worden gemonitord door gemeenten en corporaties.

Het voorstel past in bestaand beleid

Het voorstel sluit aan bij de afspraken in het Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland – IJmond 2012-2016 en de Woonvisie Haarlem 2012-2016. In de programmabegroting 2014 (programma 5.2 Wonen) is opgenomen dat Haarlem afspraken wil maken met de regiogemeenten over het wederzijds openstellen van de woningmarkten. De provincie ondersteunt de ontwikkeling naar meer samenhang in woonruimteverdeling. Het uitwerken van voorstellen wordt financieel ondersteund vanuit het Provinciaal Woonfonds.

Al enkele jaren heeft het Rijk een nieuwe Huisvestingswet in voorbereiding. De behandeling in de Tweede kamer wordt echter steeds opnieuw uitgesteld. Onduidelijk is wanneer de nieuwe Huisvestingswet in werking zal treden. In de nieuwe wet is het waarschijnlijk niet meer mogelijk om regionale bindingseisen te stellen. Dit voorstel om de bindingseisen te verruimen is in ieder geval in de lijn van de nieuwe wet.

Alle gemeenten en woningcorporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond doen mee

Het voorstel en de beleidsregels zijn gezamenlijk voorbereid en geaccordeerd op 5 december 2013 door portefeuillehouders en corporatiebestuurders in de regio. De pilotgemeenten zijn Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede, Zandvoort en Bloemendaal vanuit de regio Zuid-Kennemerland, en Velsen, Heemskerk, Beverwijk en Uitgeest uit de regio IJmond. Een aantal woningcorporaties heeft overleg gevoerd met de huurdersorganisaties. Daaruit is naar voren gekomen dat - mits er geen verdringingseffecten zouden ontstaan – het besluit wordt ondersteund.

De pilot is een vervolg op de afspraken rond woonruimteverdeling Velsen-Zuid-Kennemerland.

Tussen de gemeente Velsen en de regio Zuid-Kennemerland bestaat al langer de afspraak dat woningzoekenden over en weer in aanmerking komen voor een huurwoning. De ervaringen zijn positief. Met dit experiment worden de grenzen van de woonruimtere regio verder vergroot.

De pilot heeft geen financiële consequenties.

Voor de uitvoering moeten enkele aanpassingen in de woningzoekendenregistraties worden doorgevoerd. De kosten hiervan worden gedragen door de woningcorporaties. Uitvoering van de communicatie past binnen bestaande budget binnen de regionale samenwerking.

5. Kanttekeningen

De kansen voor woningzoekenden worden niet op korte termijn groter;

Met dit besluit komt een woningzoekende uit de regio Zuid-Kennemerland ook in aanmerking voor een woning in Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest. Om aan een woning te komen zal hij echter ook daar zich moeten inschrijven en eerst inschrijftijd op moeten bouwen. Andersom geldt dit uiteraard ook voor een woningzoekende uit de noordelijke IJmond die zich in de regio Zuid-Kennemerland wil vestigen.

Het ‘‘meenemen’’ van inschrijftijd zou via een overgangsregeling geregeld kunnen worden. Een overgangsregeling stuitte echter op principiële bezwaren bij (huurders van) met name één corporatie. Gevreesd werd voor (ongewenste) verdringing, immers woningzoekenden uit de andere regio zouden voor kunnen gaan op woningzoekenden uit de ‘‘eigen’’ regio. Een pilot waaraan niet alle partijen in de regio mee zouden doen geeft echter veel onduidelijkheid. Daarom is gekozen om een voorstel voor te leggen zonder overgangsregeling. Dat betekent nog steeds een verruiming van mogelijkheden, en is een eerste stap. Partijen blijven gezamenlijk samenwerken aan vervolgstappen.

De gemeente Uitgeest beraadt zich nog op deelname

Omdat de gemeenteraad van Uitgeest op 30 januari 2014 heeft besloten om de samenwerking aan te gaan met noordelijke gemeenten (Castricum, Bergen en Heiloo) beraadt deze gemeente zich nog op deelname aan de pilot. Mocht Uitgeest niet deelnemen dan zal de pilot plaatsvinden zonder deelname van gemeente en de woningcorporatie. Omdat in deze gemeente de sociale huurwoningen in bezit zijn van één corporatie (Kennemerwonen) met een eigen inschrijving en website is de pilot goed uitvoerbaar zonder deelname van Uitgeest. De pilot treedt dan in werking zonder Uitgeest. Wanneer het gemeentebestuur echter besluit om deel te nemen zal ook het gereguleerde bezit in Uitgeest toegankelijk zijn voor woningzoekenden uit Zuid-Kennemerland (en vice versa).

6. Uitvoering

De communicatie over de pilot gebeurt gezamenlijk;

Nadat alle colleges hebben besloten wordt een aanpassing in de toewijssystemen doorgevoerd. Ook zal gezamenlijk een communicatieplan door corporaties in overleg met gemeenten worden opgesteld zodat de woningzoekenden voor de inwerkingtreding goed geïnformeerd zijn. De beoogde datum waarop het inwerking treedt is 1 juli 2014.

Voorstellen voor overige maatregelen zijn in zomer 2014 in beeld

Gemeenten en corporaties werken komende half jaar samen om alle mogelijkheden van meer samenhang in beeld te brengen. De planning is om in juni 2014 de resultaten met huurdersorganisaties en nieuwe raadsleden in de regio te bespreken. Het rapport zal zowel ingaan op de mogelijke samenhang in beleid (toelatings-, passendheids-, volgorde- en voorrangscriteria), als in uitvoering (aanbod/optie/lotingsmodel, bemiddeling voor bijzondere groepen, etc.) binnen de regio Zuid-Kennemerland en IJmond.

7. Bijlagen

Bijlage A: Beleidsregels Pilot Woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland - IJmond

Bijlage B: Onderzoeksrapport ‘Van lappendeken naar samenhang’, Rigo research en advies BV, juni 2013

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester