

Raadsplein Velsen

KORT VERSLAG VAN SESSIE 3 VAN 12 SEPTEMBER 2013

Onderwerp	Financiële bijdrage nieuwe verdeelsysteem huurwoningen	
Datum / nummer	12 september 2013	Sessie 3
Voorzitter	B.J. Hendriks	
Griffie	C.A. Mul	
Aanwezige raadsleden	P.J. van Bodegraven, R.N. van den Brink, P. de Bruijn, M.M. Hillebrink, G.J. W. van der Hulst, M.S. Koedijker, L. Kwant, C. Ockeloen, A.M. van Ombergen-Vester	
Aanwezige steunfractieleden	M.T.G. Bok, F. Kappen, C.M. Sintenie	
Aanwezige portefeuillehouder	R. te Beest	
Aanwezige ambtenaren / externe deskundigen	B. de Groot (beleidsambtenaar) L. Salman (Brederode Wonen) P. de Wit (Woningbedrijf Velsen) Beiden spreken namens de gezamenlijke woningcorporaties)	

De voorzitter leidt het onderwerp kort in.

De heer Kwant van de LGV fractie betwijfelt of het klopt dat het systeem verouderd is. Het systeem geeft wel een aantal knelpunten waardoor doelstellingen niet goed uitkomen. Het systeem is rond 2000 geïnstalleerd. Dat er mogelijk vervuiling zou kunnen optreden is toen al gesteld en daarom is toen ook gekozen voor het nemen van opties voor 5 euro. Het geld van deze opties zouden gebruikt kunnen worden om de vervuiling na evaluatie tegen te gaan. De Raad heeft nooit een terugkoppeling gehad van de evaluatie. De heer Kwant vraagt of er contact geweest is met de SEV en bijvoorbeeld met mevrouw Booij. Zij hebben ervaring met optiemodellen in den lande, met dit systeem, hebben deze problemen ook in andere gemeenten gespeeld en hoe is het opgelost.

De 1 en 2 persoonshuishoudens kunnen straks niet meer in aanmerking komen voor eengezinswoningen. Dit is een slechte zaak. Voor een financiële vergoeding wordt van de gemeente om 126.000 gevraagd. Vorige keer heeft gemeente ook bijgedragen maar toen was er wel een subsidie van 200.000. Geldt het hele systeem voor de hele IJmond. Is er onderzocht of het eenvoudiger aangepast kan worden met minder kosten? Wordt niet alles in handen van corporaties gegeven en staat gemeente aan zijlijn? Wanneer komen de prestatieafspraken eindelijk? Het is nu 3 ½ jaar na datum en de prestatieafspraken zijn er nog steeds niet. Gaan we nu weer terug naar het oude systeem, met de schotten en criteria die er zijn. Eengezinswoningen in Velsen zijn niet groter dan 80 tot 90 m2. In een 3 kamer flat je vaak nog ruimer.

De heer Van der Hulst van de CDA fractie kan zich in principe vinden in het voornemen om het systeem aan te pakken. Dat had wel iets uitvoeriger omschreven kunnen worden, het hoe en waarom. In het voorstel mist hij een politieke verantwoording, waarom de wethouder voorstelt om 50% van de investering vanuit gemeentegeld te betalen. Het is niet terecht dat er verwezen wordt naar prestatieafspraken die vanaf 2010 niet meer van toepassing zijn. Is er een verplichting vanuit wetgeving, dat dit geld betaald moet worden, graag meer uitleg hierover? Wat gaat er gebeuren met de inleggelden van de genomen opties, dit moet naar de bevolking gecommuniceerd worden. Hoofdstuk 2, 2.2.1: experiment huren bij de burens. Nergens staat beschreven hoe het staat voor de IJmond bewoners die richting Zuid Kennemerland willen.

Mevrouw Van Bodegraven van de PvdA fractie vindt het belangrijk om eerst te kijken naar de functie van de gemeente in het kader van de woonruimteverdeling. Velsen heeft het uitbesteed aan de woningcorporaties. Basis van het stuk zou moeten zijn wat de taak van de gemeente is in

het kader van de woonruimteverdeling. De corporaties geven aan dat het te lang duurt voordat een woning in de verhuur komt. Hiervoor moet je een goed systeem hebben, maar of het zo moet, is de vraag. In hoeverre kan er samengewerkt worden met de IJmond gemeenten en Zuid Kennemerland? Van belang is dat er in de gemeente voldoende betaalbare, duurzame woningen zijn die toegankelijk zijn voor de bewoners. Hoe staat het met de eventuele toegankelijkheid voor niet woningcorporaties: Het systeem wordt ook geschikt gemaakt voor koopwoningen en huurwoningen boven de sociale huurgrens. In dat opzicht onderbouwen waarom er een 50/50 verdeling voor de kosten van dit systeem. De privacy van woningzoekenden is van groot belang. Deze moet goed gewaarborgd zijn. Managementrapportages van woningcorporaties kunnen in conflict komen met deze privacy. Wie kan waar bij en hoe zit het met de beveiliging. Is er nagedacht over de kostenverdeling van niet woningcorporaties die gebruik van het systeem willen maken?

Mevrouw Van Ombergen van de fractie van Velsen Lokaal merkt op dat haar fractie niet tegen het bijdragen aan een goed systeem is. Er wordt nu voldaan aan de wens van de fractie dat het verhuren van een eengezinswoning aan een eenpersoonshuishouden straks niet meer mogelijk is. In het huidige systeem is het mogelijk om verschillende opties te nemen. Kan dit wel in het nieuwe systeem of zak je meteen in al je opties als je een woning accepteert? Het is een goede zaak dat scheef wonen wordt aangepakt. Wat gebeurt er met alle opties die je al genomen hebt? Er kan veel informatie uit het systeem komen, maar er zal wellicht ook informatie inzitten die ook voor een raad interessant is. De fractie ziet hier wel voordelen in. Het voorliggende memo is van bijna een jaar geleden, waarom heeft het zo lang geduurd?

Mevrouw Koedijker van de SP fractie maakt zich nog steeds veel zorgen dat jongeren uit Velsen wegtrekken. De fractie stelt voor om de leeftijd voor inschrijving te verlagen naar 16 jaar. Is dit mogelijk? De fractie heeft probleem met het inschrijfgeld voor een huurwoning. Nu betaal je 5 euro voor een optie. In het nieuwe systeem is er geen bijdrage voor opties. De SP is tegenstander van verlengingskosten na 5 jaar. Financiering vindt plaats vanuit het Woonfonds, dit fonds is echter bestemd voor stedelijke vernieuwing en experimenten in de volkhuusvesting. Met stedelijke vernieuwing heeft het weinig te doen en er wordt niet geëxperimenteerd. Waarom is er niet voor gekozen om meer te experimenteren om een bijdrage uit Woonfonds te rechtvaardigen? Experimenteren brengt de woningmarkt in beweging. Waarom is er niet aan woonversnelling of woonswitchen gedacht. IJmere heeft hier bijvoorbeeld mee geëxperimenteerd.

De heer De Bruijn van de VVD fractie vindt dat de kern is, moeten we een nieuw systeem implementeren en moeten we hier wel aan meebetalen? Waarom moet het door de gemeenschap gedragen worden en dan juist in deze tijd. Daarnaast vraagt hij zich af of het mogelijk is om de kosten wat minder te maken. Hij vindt het systeem erg duur. Als wij hieraan meebetalen, kunnen we dan de verschillende offertes inzien? Velsen zal niet de eerste gemeente zijn die zo'n woonruimteverdeelsysteem wil gaan gebruiken. Misschien kunnen wij met een basis systeem veel voordeliger uit de voeten. De fractie wil liever niet bijdragen aan zo'n systeem. Als het bedrag acceptabel is, dan wil de fractie erover nadenken.

De heer Hillebrink van de fractie van D66V is voorstander van een nieuw woonruimteverdeelsysteem. Het raadsvoorstel heeft de fractie echter getriggert. Hij sluit zich aan bij de vraag van andere fracties over de 50% bijdrage van het bedrag; dit is behoorlijk hoog. Als je kijkt naar Zuid Kennemerland en je richt een gedeeld woonsysteem in, hoe wordt dit dan aangepakt?

Wethouder Te Beest merkt op dat er twee kernvragen zijn, moeten wij een nieuw systeem en moeten wij daaraan meebetalen. Wij willen een nieuw woonruimteverdeelsysteem passend bij de toekomst en de Visie op Velsen. De corporaties liepen tegen allerlei beperkingen van het systeem aan. Zoals het passend toewijzen. Het wordt een nieuw systeem, want men gaat over op een heel nieuw ICT systeem, waar een aantal nieuwe elementen inzitten. Als gemeente willen wij dit systeem vanuit onze volkshuisvestingsredenering. De gemeente heeft een wettelijke verplichting om dit goed te regelen. De corporaties hebben allerlei redenen om te kijken naar een nieuw

systeem. De RIGO heeft onderzoek uitgevoerd en hen begeleid in het proces. Daarin is nadrukkelijk de vraag gekomen of het oude systeem voldoet met wat knippen en schaven of dat we naar een nieuw systeem moeten. Wij zien een politieke noodzaak om het systeem te wijzigen. Dan is de vraag hoe zich dit tot de IJmond gemeenten en Zuid Kennemerland verhoudt. Met het vaststellen van de Woonvisie is het opengooien van de woningmarkt naar de IJmond en Zuid Kennemerland definitief geworden. In de IJmond wil men nu ook mee met ons initiatief. Deze intentie is door de huidige portefeuillehouders in de IJmond uitgesproken. Zij moeten wel nog de gemeenteraden meekrijgen. Hetzelfde geldt voor het woonruimteverdeelsysteem. Wij willen voor het beste en modernste systeem gaan. Waarom moet de gemeente Velsen dit bedrag betalen? Daar is geen wet voor. Wij hebben besloten om dit aan u voor te leggen, omdat Velsen een belang heeft bij een goed woonruimteverdeelsysteem. De corporaties nemen de helft op zich en zijn ook verantwoordelijk voor de structurele kosten, zoals o.a. onderhoudskosten. In de basis zou het zo zijn dat de uitvoering van de woonvisie des colleges en des corporaties is. De raad is alleen bevoegd gezag voor het beschikbaar stellen van het geld.

De heer Salman schetst kort de geschiedenis van het huidige systeem. In 2011 is besloten om voor een ander systeem te gaan. Hij omschrijft vervolgens het nieuwe systeem mede in vergelijking met het oude systeem. Door middel van passend toewijzen willen wij gezinnen vasthouden. Wij willen naar een flexibel systeem, een doelmatig verhuurproces en een gebruiksvriendelijker en efficiënter systeem. De informatie voor managementrapportages is altijd geanonimiseerd. De conclusies inzake het systeem werden in mei 2012 getrokken en toen was eind 2012 het programma van eisen gereed. Iedereen die nu ingeschreven staat kan straks zonder kosten over naar het nieuwe systeem. Na afloop van de 5 jaar kan de woningzoekende voor 25 euro zijn inschrijving verlengen. Het inschrijfgeld voor nieuwe woningzoekenden wordt 35 euro. De corporaties hebben voor het nieuwe systeem een adviesaanvraag gedaan bij de huurdersraden. Na overleg hebben de huurdersraden een positief advies afgegeven. Twee partijen zijn gevraagd om offertes uit te brengen. In april van dit jaar zijn de offertes ontvangen en beoordeeld. Inmiddels is men gestart en de intentie is om operationeel te zijn met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem op 1 januari 2014. De corporaties vragen een bijdrage van de kant van de gemeente, maar leveren zelf daarnaast ook een bijdrage aan materiaal. Het is een kwestie van wederkerigheid in de samenwerking en de bijdrage die van de gemeente wordt gevraagd. De genoemde kosten zijn puur de kosten van het nieuwe systeem, exclusief de uren die de corporaties er in stoppen. Het experiment dat de SP noemde is een keuze op basis van doorstroming en niet inschrijfduur.

De heer De Wit merkt op dat er efficiency verwacht wordt van het nieuwe systeem. Het zal de corporaties en de gemeente ongetwijfeld tijd en energie besparen. Hoeveel kunnen wij nu nog niet zeggen.

De raadsfracties krijgen vervolgens de gelegenheid om nog kort wat vragen te stellen, die beantwoord worden door de heren van de woningcorporaties en/of de wethouder.

Gevraagd wordt waarom dit onderwerp niet in een informele sessie begin van dit jaar met de raad besproken is. Hoe zit het met de corporaties Elan Wonen en Pre Wonen? Hoe zit het met de prestatieafspraken? Inzake het Woonfonds is eerder gezegd (bij de begrotingsbehandeling vorig jaar) door de wethouder gezegd dat het Woonfonds niet bestaat. Hoe zit dit nu?

Wethouder Te Beest antwoordt dat, nu de woonvisie is vastgesteld, het de bedoeling is om nog dit jaar tot prestatieafspraken te komen. Binnen 2 à 3 weken ontvangt de Raad een collegebericht hierover. Vanuit het college is geworsteld met de vraag hoe dit onderwerp aan de Raad voor te leggen. Aan de Agendacommissie is dit stuk door het college voorgelegd als een hamerstuk. Na discussie heeft de Agendacommissie hier toch mee ingestemd. Later hebben de fracties aangegeven die afweging anders te willen maken.

Wat betreft het Woonfonds, er is altijd gezegd dat er nog geld in het Woonfonds zit, maar dat geld heeft een bestemming. Er zat meer geld in het Woonfonds, maar een groot deel van geld in het

fonds is vrijgegeven bij de begroting, omdat het een incidentele dekking was in de begroting. Voor een deel zat het er nog in omdat er nog afspraken over golden, bijvoorbeeld met de corporaties, zoals de oplevering van Zeewaarts gisteren met die parkeergarage. Er zat dus gereserveerd geld in. Eén van die reserveringen was het geld van toegankelijk wonen en die is bij nader inzien niet uitgeput en zo is het dus bij u terug gekomen.

De heer Salman merkt op dat bij het verdelen van de woningen van Elan Wonen, de dienstverlening door Brederode Wonen wordt verricht en er wordt een vast tarief voor in rekening gebracht.

Wat betreft de inschrijfduur het volgende, als iemand een woning accepteert, vervalt de inschrijfduur. Als die persoon door wil verhuizen naar een andere woning, dan moet hij zich opnieuw inschrijven.

Corporaties die in de toekomst sociale huurwoningen in Velsen krijgen, daar moet de gemeente mee instemmen. De gemeente zal dan verwachten dat zij aan het systeem gaan deelnemen. Wat betreft de samenwerking met andere regio's, het volgende. Gekozen wordt nu voor omschakeling van het optiemodel naar het aanbodmodel. In het IJmond gebied is er één corporatie die dit per se niet wil. De samenwerking met deze corporatie is daarmee nu nog geblokkeerd. Het systeem in Zuid Kennemerland is gebaseerd op het aanbodmodel, maar hun website voldoet nog niet aan de modernste eisen. Als corporaties in de woningmarktgebieden gaan samenwerking, dan kun je kiezen voor het huidige systeem (over en weer overschrijven), kies je echter voor 1 inschrijfsysteem, dan heeft Velsen het meest moderne systeem. Als andere regio's daarbij aan willen sluiten, dan ligt het voor de hand dat andere gemeenten aansluiten bij ons systeem. Het aantal licenties moet dan wel worden uitgebreid. Toekomstige corporaties die aansluiten moeten hier rekening mee houden. Bij meer deelnemers kunnen de kosten van hosting en onderhoud verlaagd worden.

De heer Van der Hulst verzoekt de portefeuillehouder om de argumenten op blz. 2 van het raadsvoorstel enigszins te herzien. Dat wij 50% bijdragen op basis van de wederkerigheid tussen de gemeente en de woningcorporaties. Beiden hebben wij onze belangen en verplichtingen richting burgers en ingeschrevenen.

Wethouder Te Beest vindt het prima om het raadsvoorstel aan te passen.

De voorzitter stelt vast dat het voorstel rijp is voor besluitvorming op 26 september aanstaande. Er komt nog een aangepast raadsvoorstel (qua argumenten).

<i>Toezeggingen</i>
Het is de bedoeling om nog dit jaar tot prestatieafspraken te komen. De Raad ontvangt binnen 2 à 3 weken een collegebericht hierover.