

Raadsvoorstel

Onderwerp: bijdrage nieuw verdeelsysteem huurwoningen woningcorporaties

Datum raadsvergadering	5 september 2013	Portefeuillehouder(s)	R.G. te Beest
Registratienummer	Rs13.00600	Ambtenaar	EWR/B. de Groot
Datum carrousel		Telefoon	0255 567443
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	bdeGroot@Velsen.nl



Voorgesteld raadsbesluit

1. Een eenmalige bijdrage tot een maximum van € 126.724,= beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen en operationeel maken van een nieuw woonruimteverdeelsysteem, zijnde 50% van de benodigde investering;
2. deze eenmalige bijdrage te dekken uit het Woonfonds.

Samenvatting

De gemeente heeft in samenspraak met de Velsense woningcorporaties besloten het verdeelsysteem voor sociale huurwoningen te vernieuwen en stelt de raad voor om middelen beschikbaar te stellen voor een eenmalige financiële bijdrage. Het huidige optie- en winkelmodel uit 2003 is verouderd en daardoor moeilijk aanpasbaar aan de doelstellingen van de corporaties en de woonvisie van de gemeente. Daarnaast laat het veel te wensen over als het gaat om gebruiksvriendelijkheid, zowel voor de woningzoekenden als de woningcorporaties.

Aanleiding

In 2012 hebben de woningcorporaties en de gemeente onder leiding van onderzoek- en adviesbureau RIGO een herijkingstraject doorlopen ten aanzien van het woonruimteverdeelsysteem, het optie-winkelmodel uit 2003. Aanleiding hiervoor was dat het systeem een aantal beperkingen en ongemakken kent en het niet meer aansluit bij de doelstellingen van de betrokken partijen ten aanzien van het wonen in Velsen:

- bij de invoering van het systeem in 2003 wilde men een klantvriendelijk en eerlijk systeem door zoveel mogelijk keuzevrijheid te bieden en woningzoekenden zowel actief als passief te laten deelnemen. Dit geeft veel onduidelijkheid en veroorzaakt steeds weer voor vervuiling van het systeem.
- er wordt van woningzoekenden geen actieve houding gevraagd waardoor er geen reëel beeld bestaat van de omvang van de groep woningzoekenden en hun daadwerkelijke wensen. Tussen het moment van het nemen van een optie en de woningaanbieding zit vaak een aantal jaren waarin zowel de kenmerken en wensen van de woningzoekende als het woningaanbod zelf kan veranderen. Het optiesysteem kan niet op veranderende wensen en kenmerken inspelen.
- de woningcorporaties ervaren veel weigeringen en niet-reacties (aanbieding komt op een onverwacht moment, kenmerken en wensen woningzoekenden zijn veranderd); de woningcorporaties moeten veel aanbiedingen doen voor zij een woning verhuurd krijgen.
- in het bestaande systeem worden geen passendheidscriteria gehanteerd, waardoor het voor komt dat eengezinswoningen worden toegewezen aan een- of tweepersoonshuishoudens.
- de corporaties richten hun strategisch voorraadbeleid op de behoefte van doelgroepen, waaronder ouderen die willen verhuizen naar een levensloopgeschikt appartement en die daarmee een gezinswoning vrij maken. Het optie-winkelmodel maakt het niet mogelijk om te sturen op een passende woningtoewijzing.

In het herijkingstraject zijn twee sporen verkend, te weten de mogelijkheden tot optimalisering van het optie-winkelmodel en introductie van een nieuw model. Conclusie is dat het optie-winkelmodel

GEMEENTE VELSEN

niet meer voldoet en optimalisatie weinig soelaas biedt. Het systeem is verouderd en wordt door de woningcorporaties als rigide ervaren.

Op basis van een gezamenlijk opgesteld Programma van eisen zijn offertes gevraagd bij twee automatiseerders. De woningcorporaties hebben de gemeente gevraagd om net als bij de introductie van het huidige systeem in 2003, voor 50% bij te dragen aan de investering die nodig is voor het ontwikkelen en operationeel maken van een nieuw woonruimteverdeelsysteem.

Programma

Programma 9 Ruimtelijke ordening en Wonen

Kader

- Huisvestingswet
- Huisvestingsverordening Velsen 2011
- Overeenkomst experiment optie/winkelmodel Velsen 2003
- Begroting gemeente Velsen 2013-2016 (programma 9, woonruimteverdeling)
- Woonvisie 2025 'Samen werken aan een aantrekkelijke stad'
- Algemene Subsidieverordening Velsen 2013

Beoogd doel en effect van het besluit

Een nieuw woonruimteverdeelsysteem draagt bij aan een meer gebruiksvriendelijke, doelmatige, passende en rechtvaardige toewijzing van de sociale huurwoningen van de woningcorporaties in Velsen.

Directe maatschappelijke consequenties

Het nieuwe verdeelsysteem biedt meer inzicht aan de woningzoekende en stelt de woningcorporaties in staat het aanbod aan sociale huurwoningen doelmatig en passend toe te wijzen.

Argumenten

Gezien het belang van een goede woonruimteverdeling, het feit dat de woningcorporaties de woonruimteverdeling uitvoering in opdracht van de gemeente en dit voor eigen rekening in stand houden, en feit dat het huidige systeem niet past bij de beleidsdoelstellingen die Velsen nastreeft, is het te rechtvaardigen dat de gemeente een financiële bijdrage geeft aan het ontwikkelen en operationeel maken van een nieuw woonruimteverdeelsysteem.

Het nieuwe woonruimteverdeelsysteem geeft uitvoering aan de doelstellingen uit de Woonvisie 2025. Enerzijds bij het aantrekken van doelgroepen, anderzijds biedt het mogelijkheden om de woonruimteverdeling regionaal te organiseren. Over de manier waarop het systeem inhoudelijk wordt ingevuld en toegepast, maakt het college (prestatie) afspraken met de woningcorporaties

De kosten voor de gemeente kunnen worden gedekt vanuit het Woonfonds. De regeling 'Toegankelijk Wonen' a € 400.000 uit de Prestatieafspraken 2007-2010 is verlopen en niet volledig benut. Er resteert € 205.000. Middelen uit het Woonfonds zijn bedoeld voor kosten gerelateerd aan stedelijke vernieuwing en volkshuisvesting.

Bij de introductie van het optie-winkelmodel in 2003 hebben gemeente en de woningcorporaties afspraken gemaakt over de verdeling van de gezamenlijke kosten (ontwikkeling en operationalisering systeem). Dit werd bepaald op 50% gemeente en 50% voor de woningcorporaties. De bijdrage van de gemeente was vergelijkbaar met de bijdrage die nu wordt voorgesteld. Deze kostenverdeling is ook opgenomen in de Prestatieafspraken 2007-2010 voor proceskosten die verbonden waren aan de uitvoering van de afspraken. In algemene zin zijn prestatieafspraken bedoeld om samen te werken aan de verbetering van de kwaliteit van het wonen en de woningmarkt in de gemeente Velsen. Momenteel zijn er geen prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties, aan vernieuwing hiervan wordt gewerkt. Gezien de algemene doelstelling van prestatieafspraken is het te verantwoorden dat de gemeente bijdraagt aan de ontwikkeling en operationalisering van een nieuw woonruimteverdeelsysteem. Daarbij kan de historische kostenverdeling worden toegepast.



Inpraak, participatie etc.

De huurdersraden van de woningcorporaties hebben adviesrecht. Zij hebben ingestemd met de invoering van het beoogde verdeelsysteem.

Alternatieven

Het bestaande optie- winkelmodel handhaven met eerder genoemde beperkingen en nadelen.

Risico's

Zonder bijdrage van de gemeente in de implementatie van een nieuw systeem zien de woningcorporaties af van een nieuw systeem. Dit zou nadelig zijn voor woningzoekenden en voor het realiseren van de beleidsdoelstellingen.

Bij verlening van subsidie aan ondernemingen moet de gemeente zich de vraag stellen of er sprake is van een vorm van (met de markt onverenigbare) staatssteun. Voor zover dit nu beoordeeld kan worden is hier geen sprake van (met de markt onverenigbare) staatssteun.

Financiële consequenties

Voorgesteld wordt om een eenmalige bijdrage beschikbaar te stellen ten bedrage van de helft van de eenmalige kosten met een maximum van € 126.724 voor de ontwikkeling en operationalisering van een nieuw woonruimteverdeelsysteem, te dekken uit vrijvallende middelen uit het Woonfonds.

Uitvoering van besluit

Wanneer de raad besloten heeft tot vrijgeven van de middelen kunnen de woningcorporaties formeel opdracht geven aan de aanbieder van het nieuwe verdeelsysteem.

De woningcorporaties streven er naar het nieuwe woonruimteverdeelsysteem per 1 januari 2014 in te voeren. Dit is echter afhankelijk van het moment van opdrachtverlening.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

n.v.t.

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

Gezamenlijk Programma van Eisen gemeente en woningcorporaties in opdracht opgesteld door Rigo Research en Advies

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

