

Gemeente Heemskerk
T.a.v. het college van B&W en gemeenteraad
Postbus 1
1960 AA HEEMSKERK

Betreft : stand van zaken aansluiting Woonopmaat regionale
woonruimteverdeelsysteem
Behandeld door : Kees Fes (manager Wonen) en
Chantal Spiekermann (beleidsadviseur)
Referentie : 010223/SH

Heemskerk, 1 februari 2023

Geacht college en raad,

Woonopmaat wil in 2023 gaan aansluiten bij het woonruimteverdeelsysteem van de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Dit systeem, Woonservice genaamd, is een samenwerkingsverband tussen zeven woningcorporaties in de regio. Samen verhuren en beheren zij bijna 42.000 huurwoningen in de gemeente Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken rondom de aansluiting van Woonopmaat bij dit systeem.

Adviezen van de gemeenteraad Heemskerk

Op 21 juni 2022 presenteerden wij tijdens een informatieavond voor de gemeenteraden van Heemskerk en Beverwijk onze plannen voor de aansluiting bij Woonservice. U gaf ons adviezen:

- Woonopmaat zorg voor heldere communicatie richting woningzoekenden;
- geef aandacht aan de doelgroepen senioren en jongeren;
- zorg voor een goede overgangsregeling;
- zorg voor monitoring van de slaagkansen in het regionale woonruimteverdeelsysteem;
- neem de tijd voor de overstap.

Bijgaand memo geeft antwoord op uw vragen en zorgen

Hierin gaan wij uitvoerig op in. Uw adviezen en die van onze andere stakeholders zijn hierin meegenomen. Het geeft daarnaast een goed beeld waar Woonopmaat staat in het proces van aansluiting.

Wij bedanken u

De adviezen die u ons gegeven heeft waarderen wij zeer. Woonopmaat wil dat de overstap naar het regionale woonruimteverdeelsysteem van Woonservice soepel verloopt voor haar woningzoekenden én goede slaagkansen voor alle doelgroepen uit de gemeenten Heemskerk en Beverwijk.

De komende periode zullen wij in het reguliere bestuurlijke overleg met wethouder mevrouw A. Zalinyan de voortgang van aansluiting bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Woonservice regelmatig bespreken.

Met vriendelijke groet,
Woonopmaat



Sjoerd Hooftman
Directeur-bestuurder

Bijlage: memo stand van zaken aansluiting Woonopmaat bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Woonservice

Memo

Stand van zaken aansluiting Woonopmaat bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Woonservice

In 2022 heeft Woonopmaat de intentie uitgesproken om per 1 januari 2023 aan te sluiten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Woonservice en is daartoe in gesprek gegaan met haar belanghouders. Zij hebben ons adviezen meegegeven: Woonopmaat zorg voor heldere communicatie richting woningzoekenden en raadpleeg hen, geef aandacht aan de doelgroepen senioren en jongeren, zorg voor een goede overgangsregeling en zorg voor monitoring van de slaagkansen in het regionale woonruimteverdeelsysteem. Ook benoemde de gemeenteraad Heemskerk en onze huurderorganisatie het belang om de tijd te nemen voor de overstap. Op 29 september 2022 nam de gemeenteraad een motie aan waarin zij het college verzocht in een bestuurlijk overleg met Woonopmaat in gesprek te gaan over de overgangsregeling, hoe we de slaagkansen van doelgroepen kunnen monitoren en welke opties er zijn om bij te sturen. Deze punten zijn meegenomen in de gesprekken met Woonservice en zij hebben een aantal aanbevelingen gedaan. Die komen terug in dit memo. Voor de doelgroep senioren was er de wens om het optiemodel bij Woonservice in te brengen. Voor deze wijziging binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem was de medewerking nodig van de beleidscommissie van Woonservice. De beleidscommissie welke bestaat uit een vertegenwoordiging van alle deelnemende gemeenten en corporaties zagen geen meerwaarde in de inbreng van het optiemodel voor senioren naast het bestaande aanbodmodel. Zij hebben het bestuur van Woonservice geadviseerd om binnen de regio IJmond/Zuid-Kennemerland vast te houden aan één systeem: het aanbodmodel. Dit advies is door het bestuur van Woonservice overgenomen. Meerdere belanghebbenden gaven Woonopmaat al eerder aan om meer tijd te nemen voor de overstap. Wij hebben daarop besloten de introductie per 1 januari 2023 uit te stellen. Dit geeft ons de gelegenheid om meer tijd te nemen voor de uitwerking, het raadplegen van woningzoekenden en extra waarborgen te formuleren als antwoord op de geformuleerde zorgen.

Aanbevelingen

De beleidscommissie van Woonservice heeft een aantal aanbevelingen gedaan voor de doelgroep senioren. Deze en andere adviezen lichten wij hierbij toe en geven aan hoe we deze willen toepassen.

Doelgroep senioren

- De slaagkansen voor senioren zijn binnen Woonservice positief. Zij zoeken voornamelijk lokaal en hebben in verhouding tot andere doelgroepen een relatief lange inschrijftijd opgebouwd. En er zijn specifieke voorrangsregelingen zoals het labelen van senioren- en zorgwoningen en de 'Ouder worden & prettig wonen' regeling. Deze regeling 'Ouder Worden en prettig wonen' wordt na de overstap ook weer door Woonopmaat ingezet binnen Woonservice. De regeling wordt op verzoek van onze huurdersorganisatie nog aantrekkelijker gemaakt: huurders mogen de oude huurprijs behouden als de nieuwe woning duurder is. Bij de nieuwbouw-verhuringen zet Woonopmaat een voorrangsregeling in voor 65+ huurders die doorstromen naar een appartement en een eengezinswoning achterlaten.

Binnen het aanbodmodel vinden senioren bijna altijd in hun huidige woonplaats een nieuwe woning. Woonservice concludeert dat zij dus niet worden verdrongen door woningzoekenden uit andere gemeenten.

- Voor senioren die een optie hebben op een zorgwoning biedt Woonservice de volgende mogelijkheid. De kandidaten op huidige optielijsten krijgen een 'voorrangsvinkje'. Daarmee zijn zij in de toekomst verzekerd van voorrang binnen de eigen gemeente. Deze optie gaan wij toepassen. Kandidaten met een zorgindicatie hebben altijd voorrang bij het aanbod dat gelabeld wordt voor een zorgindicatie.
- Woonopmaat zet seniorenmakelaars in. Dit zijn verhuurmakelaars binnen Woonopmaat speciaal gericht op senioren. Zij gaan kandidaten voor zorg/aanleunwoningen actief benaderen bij het vrijkomen van een passende woning. Ook gaan wij persoonlijke hulp aanbieden bij het reageren op een woning voor de groep die digitaal minder vaardig is.

Doelgroep jongeren

- Jongeren (< 23 jaar) hebben binnen het aanbodmodel de laagste zoek- en inschrijftijd om een passende woning te vinden. Voor deze groep gaan we slaagkansen vergroten door specifieke woningen voor jongeren te labelen.
- Binnen het aanbodmodel is er de mogelijkheid om in advertenties voorrangsregels toe te passen. Ook dit zal worden ingezet door ons.

Overgangsregeling

- Woonopmaat heeft onderzoek- en adviesbureau RIGO gevraagd wat de integratie van de twee woonruimteverdeelsystemen doet met de positie van de woningzoekenden uit de gemeenten Beverwijk en Heemskerk. RIGO heeft indertijd ook geadviseerd bij de aansluiting van Pré Wonen tot Woonservice in 2019. Uit hun analyse bleek dat woningzoekenden die een optie hebben bij Woonopmaat minder wachttijd hebben opgebouwd dan ingeschrevenen bij Woonservice aan inschrijfduur opgebouwd hebben. Ook is de gemiddelde wachttijd bij acceptatie van een woning bij Woonopmaat lager dan die van woningzoekenden bij Woonservice. RIGO adviseerde om een overgangsregeling waarbij de inschrijfduur (meetmoment vanaf de oudste optie) van woningzoekenden met een optie bij Woonopmaat wordt opgehoogd met **minimaal 2 jaar en maximaal 3 jaar** indien zij reageren op een woning in het werkgebied van Woonopmaat.
- Voor het toepassen van de overgangsregeling was toestemming nodig van het bestuur van Woonservice. Het bestuur is akkoord gegaan met het toepassen van een overgangsregeling van 3 jaar.

Monitoren slaagkansen en opties om bij te sturen

- Woonservice kan per kwartaal een rapportage draaien om inzicht te krijgen op de slaagkansen per doelgroepen. Zij maken daarbij wel de kanttekening dat de woningmarkt moet worden gezien over een langere periode. Monitoring per kwartaal kan een wisselend beeld geven. Na een periode van één tot anderhalf jaar krijg je een beter beeld van de verhuisbewegingen van de doelgroepen in de regio. Wij hebben met wethouder A. Zalinyan afgesproken om de slaagkansen per doelgroep jaarlijks te rapporteren aan de gemeenteraad.
- In de bestaande huisvestingsverordening is opgenomen dat de gemeenteraad kan besluiten om 25% van nieuw gebouwde woonruimten met voorrang toe te wijzen aan mensen met een lokale binding. Er ligt een wetsvoorstel voor wijziging van de Huisvestingswet. Hierdoor moet het in 2023 voor gemeenten mogelijk zijn om voor

de gehele 50% te bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijk of lokale binding. Het is aan de gemeenteraad of zij hier uitvoering aangeven en willen opnemen in een nieuwe huisvestingsverordening.

Communicatie

Goede communicatie is van groot belang in dit hele proces. Dat is door meerdere partijen aanbevolen. Daarom heeft Woonopmaat ervoor gekozen om een gespecialiseerd communicatie- en adviesbureau in te schakelen. Zij ondersteunen Woonopmaat bij de organisatie, coördinatie en uitvoering van de communicatie met relevante belanghebbenden. Er zijn inmiddels meerdere bijeenkomsten en klantpanels met woningzoekenden georganiseerd, welke hebben geleid tot verbetering en ontwikkeling van communicatie welke straks wordt ingezet.

Het vervolgproces in 2023

Het woningaanbod op Woonservice wordt ondersteund door het systeem van WoningNet. Zij faciliteert de aangesloten corporaties bij het koppelen van woningzoekenden aan het woningaanbod. In februari 2023 start WoningNet met de voorbereidingen voor het overzetten van de inschrijfgegevens van onze optiehouders en het overzetten van de woninggegevens van Woonopmaat. Onze woningzoekenden vragen we hiervoor toestemming. Zij worden op meerdere momenten schriftelijk geïnformeerd over het proces rondom de overstap naar Woonservice. Ook onze belanghouders, college corporaties en eigen organisatie worden meegenomen. Door het adviesbureau is een communicatieplan geschreven. Naast schriftelijke informatie wordt er op andere manieren gecommuniceerd:

- Persoonlijk contact: balie, thuis, telefonisch
- Bijeenkomsten: we gaan deze organiseren zodat woningzoekenden hun vragen kunnen stellen. Ook bieden we hulp (denk aan inschrijven bij Woonservice) waar mogelijk
- Online: op onze website komt informatie te staan. Een bericht, Q&A's en filmpje.
- Social media
- Persbericht

We bereiden de overstap naar Woonservice zorgvuldig voor en nemen hiervoor de tijd. De verwachting is dat Woonopmaat in het 2^e kwartaal van 2023 aansluit bij het regionale woonruimteverdeelsysteem. Als streefdatum hanteren we 1 juni.

Tot zover de laatste stand van zaken van de ontwikkelingen in de aansluiting bij Woonservice.

1 februari 2023