

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	22/64
Datum commissie	10-11-2022
Datum B&W vergadering	24 november 2022
Portefeuillehouder	R. Dral
Opsteller	R Poelwijk
Afdeling/team	Ruimte/GO
	☒ Openbaar ☐ Geheim

Onderwerp

Positie WOV nieuwe woonruimteverdeling

Kern van het voorstel

Op 22 maart 2021 heeft uw raad ingestemd met het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen in de woningmarktregio Amsterdam. Het college is na dit besluit aan de slag gegaan met verdere uitwerking en voorbereiding op de implementatie. In dit traject is gebleken dat het, binnen de nieuwe woonruimteverdeling, niet mogelijk is de onafhankelijke positie die de WOV op dit moment heeft te behouden. Het college acht dit onwenselijk, en stelt de raad daarom voor de WOV uit te zonderen van deelname aan de nieuwe woonruimteverdeling.

Voorgesteld besluit

De Raad besluit:

In afwijking van het op 22 maart 2021 genomen besluit ten aanzien van het beleidsvoorstel nieuwe woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting hiervan uit te zonderen en het college te vragen dit in de voorbereiding van de nieuwe huisvestingsverordening mee te nemen.

Bijlagen

B1. Beleidsvoorstel "een sociale huurwoning zoeken verandert"

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Aanleiding

Op 22 maart 2021 heeft uw raad ingestemd met het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen in de woningmarktregio Amsterdam. Het college is na dit besluit aan de slag gegaan met verdere uitwerking en voorbereiding op de implementatie. In dit traject is gebleken dat het, binnen de nieuwe woonruimteverdeling, niet mogelijk is de onafhankelijke positie die de WOV op dit moment heeft te behouden. Dat leidt tot twee resterende opties, waarbij het college opteert voor optie 1: WOV uitzonderen van deelname aan de nieuwe woonruimteverdeling.

Voorgeschiedenis

In regionaal verband is in begin 2021 ingestemd met het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen in de woningmarktregio Amsterdam. Dit voorstel houdt in dat sociale huurwoningen niet langer uitsluitend op wachttijd, maar op basis van opgebouwde wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten worden toegewezen aan woningzoekenden. Het doel hiervan is dat de woningzoekende die het hardst een nieuwe woning nodig heeft, hier ook het eerst voor in aanmerking komt.

Het college heeft dit beleidsvoorstel toentertijd aan de raad voorgelegd nadat was afgesproken dat de WOV binnen de nieuwe woonruimteverdeling de onafhankelijke positie kon behouden. Dat gaat onder andere over het hanteren van een eigen inschrijfsysteem en aanbodinstrument door de WOV

Naarmate de voorbereidingen vorderden, bleek dit geen haalbaar scenario. Dat heeft een politiek-bestuurlijke reden en een technische reden. De eerste reden is politiek-bestuurlijk draagvlak in de regio. Dit draagvlak is relevant omdat het gaat om een regionale woonruimteverdeling. Oostzaan heeft altijd aangegeven het eigen aanbodinstrument van de WOV in stand te willen houden. Zoals geschreven zijn hier afspraken over gemaakt in de regio. Naarmate de implementatie vorderde en invoering dichterbij kwam, is hier door partners in de regio echter een andere bestuurlijke lijn in gekozen. In verscheidene regionale gremia is inmiddels aangegeven dat er uitsluitend draagvlak is voor volledige deelname van de WOV aan de nieuwe woonruimteverdeling. Onder "volledige deelname" wordt door partners in de regio verstaan dat de WOV de woningen niet alleen verdeelt volgens de puntensystematiek, maar de woningen ook aanbiedt via WoningNet of Woonmatch aan alle woningzoekenden in de regio.

De technische reden hangt samen met de systemen die nodig zijn om de voorgestelde puntensystematiek te implementeren. Dit zijn relatief complexe systemen, die door de corporaties in de regio zijn ondergebracht bij WoningNet of Woonmatch. De WOV is in 2022 ook overgegaan op het systeem van Woonmatch. Dit systeem is gebouwd op de Oostzaanse manier van werken. Dat systeem zou echter moeten worden aangepast om binnen de context van Oostzaan te kunnen werken volgens de puntensystematiek. Dit blijkt voor Woonmatch niet te realiseren vóór de ingangsdatum van 16 januari 2023. Zelfstandige uitvoering van de nieuwe woonruimteverdeling door de WOV is daarmee op dit moment feitelijk onhaalbaar.

Bovenstaande leidt ertoe dat er slechts twee realistische opties resteren. Het college legt deze opties voor aan de raad, waarbij het college voorstelt om te kiezen voor optie 1.

Optie 1 – WOV uitzonderen van deelname aan de nieuwe woonruimteverdeling

Kiezen voor optie 1 houdt een gedeeltelijke wijziging in van het raadsbesluit van 22 maart 2021. De raad besluit in dit geval dat de WOV niet onder de nieuwe woonruimteverdeling zal vallen, en dat uitsluitend wachttijd leidend blijft bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

Dit vraagt een wijziging in de huisvestingsverordening die de situatie voor de WOV zo veel mogelijk ongewijzigd laat, en de andere in Oostzaan actieve corporaties wél in staat stelt om deel te nemen aan de nieuwe woonruimteverdeling. Als de raad kiest voor optie 1, zal het college een dergelijke verordening in december aan de raad voorleggen.

Het college vindt het van belang dat vrijkomende sociale huurwoningen in Oostzaan zo veel mogelijk belanden bij Oostzaanse woningzoekenden. Die kans wordt naar onze inschatting kleiner als de WOV zich volledig bij WoningNet/Woonmatch aansluit, omdat woningzoekenden van buiten Oostzaan op die manier sneller in Oostzaan terecht zullen komen dan nu het geval is.

Een keuze voor optie 1 zal bij andere gemeenten in de woningmarktregio leiden tot weerstand, omdat de gemeente en WOV hiermee terugkomen op een eerder genomen besluit.

Het is ten slotte belangrijk om op te merken dat de afwijking tussen de WOV en de rest van de regio met deze keuze groter wordt: in de huidige situatie worden woningen in Oostzaan via een ander platform aangeboden, maar wel op basis van dezelfde grondslag verdeeld. In het geval van optie 1 wordt niet alleen het aanbodplatform, maar ook de verdeelgrond anders: puntensystematiek in de rest van de regio, wachttijd bij de WOV.

Optie 2 – WOV neemt deel aan nieuwe woonruimteverdeling en sluit aan bij WoningNet/Woonmatch

De WOV is een van de weinige woningbouwverenigingen/corporaties in de regio die woningen niet aanbiedt op WoningNet of Woonmatch. De woningbouwvereniging adverteert zijn woningaanbod op een eigen aanbodplatform, en hanteert een eigen inschrijfsysteem. De WOV neemt daarmee een uitzonderingspositie in binnen de woningmarktregio. Er bestaat regionaal echter uitsluitend draagvlak voor volledige deelname door de WOV aan de nieuwe woonruimteverdeling, zonder uitzonderingspositie.

Als de gemeente Oostzaan het beleidsplan voor de nieuwe woonruimteverdeling volledig wil uitvoeren, betekent dat dat de WOV van deze uitzonderingspositie af moet stappen. Het woningaanbod van de WOV wordt dan ook zichtbaar op WoningNet/Woonmatch, en de WOV kan dan aansluiten bij de al bestaande puntenteller van WoningNet/Woonmatch. Dat zorgt ervoor dat de systemen niet meer aangepast hoeven worden. Deelname aan de nieuwe woonruimteverdeling is dan nog steeds niet haalbaar per 16 januari 2023 (de regionale invoeringsdatum), maar het is in dat geval wel mogelijk om later in te stromen.

Het college ziet in dit scenario het risico dat de wachttijd voor de Oostzaanse woningzoekende sterk oploopt, omdat woningzoekenden van buiten Oostzaan sneller in onze gemeente terecht zullen komen. Anderzijds is dit wel de enige haalbare manier om het beleidsplan voor de nieuwe woonruimteverdeling volledig uit te voeren, wat over de gehele woningmarktregio moet zorgen voor een eerlijkere verdeling van sociale huurwoningen.

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Alternatieven (incl. argumenten)
De alternatieven zijn vervat in optie 1 en 2.

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen
De risico's zijn opgenomen in optie 1 en 2.

Financiële gevolgen				
Toelichting Kiezen voor optie 1 leidt in beginsel niet tot additionele kosten. Wel is de kans aanwezig dat kosten die al zijn gemaakt, alsnog op Oostzaan verhaald worden, terwijl we van deze diensten uiteindelijk geen (volledig) gebruik gaan maken. Een exact bedrag is hiervoor nog niet te geven. Het college is van mening dat de Oostzaan slechts zou moeten betalen voor de diensten die we als gemeente ook daadwerkelijk afnemen.				
<table border="1"><tr><td>Kosten/opbrengsten</td><td>€ #.### Kies een item.</td></tr><tr><td>Dekking binnen begroting?</td><td>Kies Ja of Nee Dekkingsvoorstel: Klik of tik om tekst in te voeren.</td></tr></table>	Kosten/opbrengsten	€ #.### Kies een item.	Dekking binnen begroting?	Kies Ja of Nee Dekkingsvoorstel: Klik of tik om tekst in te voeren.
Kosten/opbrengsten	€ #.### Kies een item.			
Dekking binnen begroting?	Kies Ja of Nee Dekkingsvoorstel: Klik of tik om tekst in te voeren.			

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)
- WOV - Projectgroep nieuwe woonruimteverdeling

Communicatie
Een keuze voor optie 1 vraagt aanpassing van de regionale communicatie over de nieuwe woonruimteverdeling. De WOV zal uit die uitingen verwijderd moeten worden. Dit ligt in beginsel bij de regionale projectgroep. Tevens zal dit met de andere partijen (andere corporaties in Oostzaan) moeten worden gecommuniceerd.

Participatie

Nee

Op het voorliggende voorstel heeft geen participatie plaatsgevonden. Het is aan de raad om een keuze te maken tussen de twee voorliggende opties.

Juridische aspecten en beleidskader

- Beleidsvoorstel "een sociale huurwoning zoeken verandert"
Op 22 maart 2021 heeft de raad dit beleidsvoorstel vastgesteld. De kern van dit voorstel is dat sociale huurwoningen niet langer worden verdeeld op basis van uitsluitend wachttijd, maar dat de wachttijd, zoekfrequentie en woonsituatie van de woningzoekende bepalend worden.
- Huisvestingsverordening
Via de huisvestingsverordening regelt de gemeente o.a. hoe de sociale huurvoorraad binnen de gemeente verdeeld wordt.

Duurzaamheid en klimaataspecten

N.v.t.

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de gemeentesecretaris,



F. Muijzers

de burgemeester,



M.D. Polak

**Onderwerp**

Positie WOV nieuwe woonruimteverdeling

RV-nummer: 22/64

Datum: 24-11-2022

De raad van de gemeente Oostzaan
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 18-10-2022

Besluit

In afwijking van het op 22 maart 2021 genomen besluit ten aanzien van het beleidsvoorstel nieuwe woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvestiging hiervan uit te zonderen en het college te vragen dit in de voorbereiding van de nieuwe huisvestingsverordening mee te nemen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 24 november 2022,

de griffier,

de voorzitter,

M. van Engelshoven-Huls

M.D. Polak