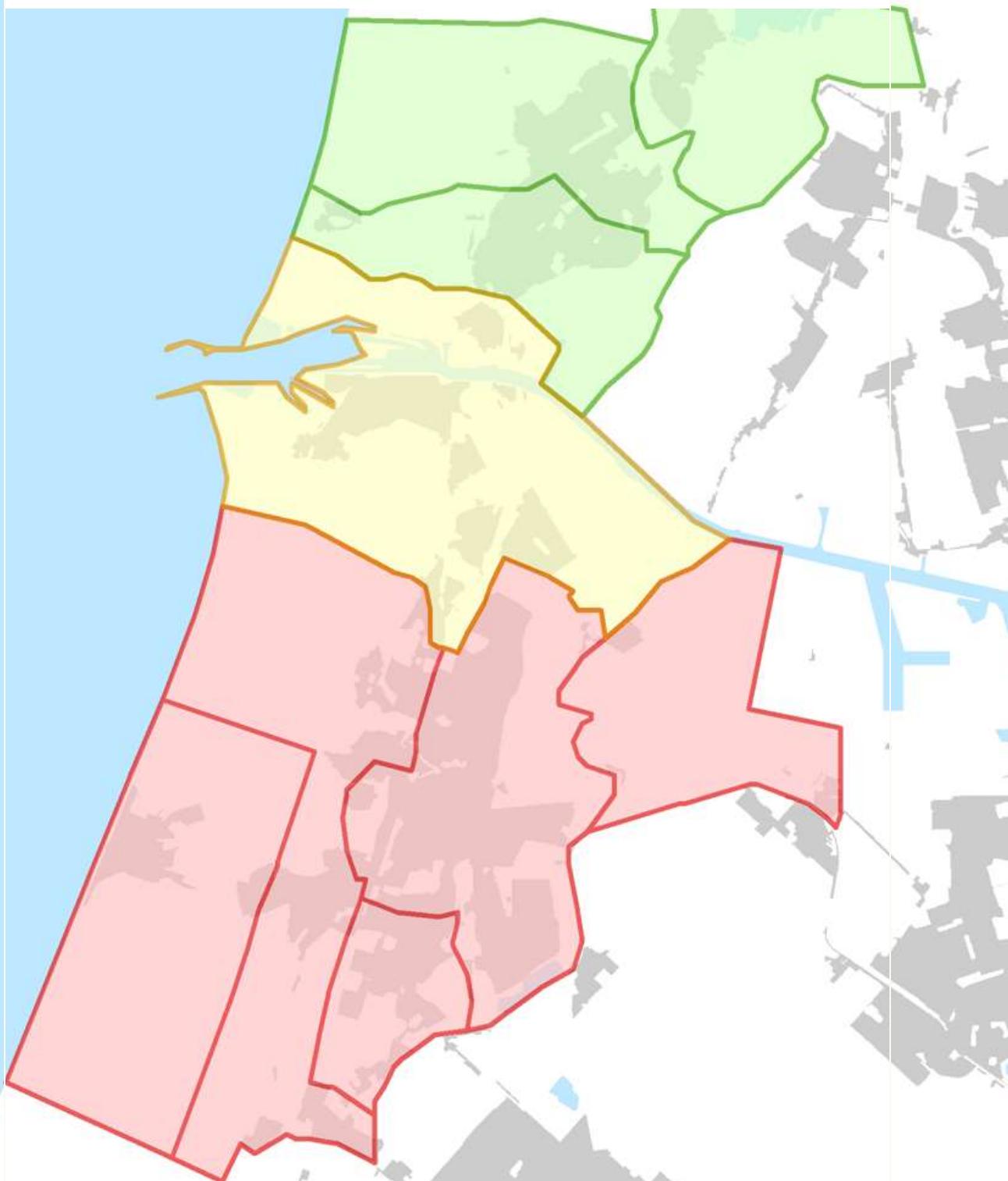


EINDRAPPORT

# Van lappendeken naar samenhang

Woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies BV  
Woon- werk- en leefomgeving  
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

---

# Van lappendeken naar samenhang

Woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond

*Opdrachtgever*

Regio Zuid-Kennemerland/IJmond

*Auteurs*

Sjoerd Zeelenberg

*Rapportnummer*

P23330A

*Uitgave*

Juni 2013

RIGO Research en Advies BV · De Ruyterkade 112C · 1011 AB Amsterdam

020 522 11 11 · info@rigo.nl · www.rigo.nl

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding: van programma naar actie</b>	<b>1</b>
1.1	Meer regionale samenhang?	1
1.2	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Eén regio, drie verdeelsystemen</b>	<b>3</b>
2.1	Woonruimteverdeelsystemen: een eenduidig begrippenkader	3
2.2	Zuid-Kennemerland	5
2.3	Velsen	7
2.4	IJmond Noord	9
<b>3</b>	<b>Regionale samenhang: waarom?</b>	<b>11</b>
3.1	Regionaal Actieprogramma	11
3.2	Huisvestingswet en schaarste	11
3.3	Vier redenen voor meer samenhang	12
3.4	Kanttekeningen bij meer samenhang	13
<b>4</b>	<b>Regionale samenhang: hoe?</b>	<b>15</b>
4.1	Kapstok voor samenhang	15
4.2	Vijf onderwerpen	16
4.3	Mogelijke beleidslijnen	20
	<b>Bijlage 1: gesprekronde</b>	<b>21</b>

# 1 Inleiding: van programma naar actie

De gemeenten in de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland hebben gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) opgesteld. In het RAP zijn de gezamenlijke inspanningen op het gebied van wonen voor de periode 2012 t/m 2015 benoemd.

Op basis van het RAP kan de regio in aanmerking komen voor een bijdrage uit het Provinciale Woonfonds, voor de uitvoering van projecten die een bijdrage leveren aan de regionale samenwerking, afstemming van beleid en/of kennisontwikkeling. Twee projecten die de gemeenten samen willen oppakken zijn:

- een onderzoek naar mogelijkheden om meer samenhang te brengen in de woonruimteverdeling binnen de regio, en
- een onderzoek naar de gevolgen voor de woningbehoefte van de invoering van de 90%-norm bij de toewijzing van corporatiewoningen.

Dit rapport vormt de weerslag van het eerstgenoemde onderzoek. Het tweede onderzoek krijgt in een afzonderlijke rapportage vorm. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door RIGO Research en Advies, onder begeleiding van een regionale begeleidingscommissie<sup>1</sup>. De resultaten van de onderzoeken liggen uiteindelijk voor in het regionaal portefeuillehoudersoverleg.

## 1.1 Meer regionale samenhang?

Als gezegd, in het RAP is de eerste prioriteit gegeven aan het verkennen van de mogelijkheden en wenselijkheden om te komen tot meer samenhang in de woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond. Die verkenning moet een antwoord opleveren op de volgende vragen:

1. Wat zijn de overeenkomsten en verschillen in de huidige woonruimteverdeelsystemen in Zuid-Kennemerland, Velsen en IJmond Noord?
2. Welke mogelijkheden zijn er om op beleidsniveau afstemming te bereiken op het gebied van criteria, modellen en doelgroepen?
3. Welke mogelijkheden zijn er op uitvoeringsniveau voor samenwerking?
4. In welke mate wordt er door partijen schaarste ervaren in (delen van) deze regio?
5. Welke vervolgstappen moeten worden genomen om tot verdere afstemming en samenwerking te komen (implementatievoorstellen)?

<sup>1</sup> Gevormd door Philomeen Hillige (gemeente Haarlem), Co Beijer (gemeente Velsen), René Peek (gemeente Beverwijk), Esther van der Knaap (Pré Wonen) en Marieke van der Linden (Woningbedrijf Velsen).

Voor die verkenning is allereerst een inventarisatie gemaakt van de bestaande regels en systemen. Vervolgens is door middel van een gesprekronde met alle gemeentelijke portefeuillehouders en de bestuurders van de grootste corporaties gesproken over hun wensen en mogelijkheden die zij zien<sup>2</sup>. Op basis van die gesprekken heeft RIGO op een aantal onderwerpen voorstellen geformuleerd om te komen tot meer samenhang.

## 1.2 Leeswijzer

Dit rapport kent de volgende opbouw. Hoofdstuk 2 bevat een overzicht van de verschillende systemen en regels in Zuid-Kennemerland en IJmond. Hoofdstuk 3 is gewijd aan de redenen voor het streven naar meer samenhang; waarom zouden we dat willen? Vervolgens worden in hoofdstuk 4 een aantal voorstellen gedaan voor het vergroten van de samenhang, gevolgd door een viertal beleidslijnen voor een vervolg van dit traject.

<sup>2</sup> In de bijlage van dit rapport is een overzicht opgenomen van de 18 gesprekspartners.

## 2 Eén regio, drie verdeelsystemen

In de regio Zuid-Kennemerland/IJmond worden vrijkomende sociale huurwoningen via verschillende verdeelsystemen verdeeld. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van die systemen.

### 2.1 Woonruimteverdeelsystemen: een eenduidig begrippenkader

Een woonruimteverdeelsysteem bestaat uit tal van regels en werkwijzen, die zowel op beleidsvragen als op uitvoeringszaken betrekking hebben. De belangrijkste onderdelen zijn in onderstaand schema samengevat. Het totaal van de toewijzingsregels en uitvoering noemen we het woonruimteverdeelsysteem.

Beleid				Uitvoering
Toelatingscriteria	Passendheidcriteria	Volgordecriteria	Voorrangcriteria	Model en uitvoering
Bv. <ul style="list-style-type: none"> <li>• bindingseisen</li> <li>• maximale inkomensgrenzen</li> <li>• vrijstelling voor wettelijk bepaalde groepen</li> </ul>	Bv. <ul style="list-style-type: none"> <li>• huurinkomensnormen</li> <li>• bezettingsnormen</li> <li>• doelgroeplabels</li> </ul>	Bv. <ul style="list-style-type: none"> <li>• woonduur</li> <li>• inschrijftijd</li> <li>• leeftijd</li> <li>• loting</li> </ul>	Bv. <ul style="list-style-type: none"> <li>• urgenten</li> <li>• verblijfs-gerechtigden</li> <li>• herhuisvesting</li> </ul>	Bv. <ul style="list-style-type: none"> <li>• aanbodmodel</li> <li>• optiemodel</li> <li>• bemiddeling</li> <li>• presentatie van aanbod</li> <li>• regels over reageren, weigeren</li> <li>• zoekondersteuning</li> <li>• communicatie</li> </ul>

De **beleidskant** van het schema bestaat uit de (publiekrechtelijke) regels die bepalen wie wanneer voor welke woning in aanmerking komt. Ze vinden hun basis in verordening of convenant en uiteindelijk de Huisvestingswet. Die regels gelden in principe alleen voor de vergunningplichtige voorraad: woningen met een huurprijs tot €681 (in 2013). Bij de uitvoeringskant gaat het met name om de modelkeuze (de manier waarop vraag en aanbod elkaar ontmoeten) en de spelregels en werkwijze die daarbij horen.

De **toelatingscriteria** bepalen welke woningzoekenden voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Soms is er sprake van een maximuminkomen of van de vereiste van sociale of economische binding aan een regio. De wetgever heeft bepaald dat sommige groepen woningzoekenden van deze bindingseisen zijn vrijgesteld (zoals verblijfsgerechtigden, langdurig werklozen, gehandicapten, gepensioneerden).

De **passendheidscriteria** bepalen wie voor welke woning in aanmerking komt: de match dus. Het kan gaan om huur-inkomensnormen en woningbezettingsnormen, maar ook om labeling.

De **volgorderegels** bepalen wie als eerste aan de beurt komt. Dit zijn in feite de belangrijkste, omdat je daar niet zonder kunt. Inschrijftijd en woontijd zijn het meest gehanteerd, maar bijvoorbeeld loting wint aan populariteit.

Het **model** bepaalt hoe vraag en aanbod elkaar ontmoeten. Verreweg het meest gehanteerd wordt het aanbodmodel, waarin vrijkomende woningen worden geadverteerd en de woningzoekende zelf kiest en reageert. Het optiemodel werkt eigenlijk andersom. Het lotingmodel wordt vaak als een afzonderlijk model gepresenteerd, maar is in feite vrijwel altijd een aanbod model met loting als volgordecriterium.

Behalve de modelkeuze zijn er in de uitvoering spelregels die bepalen hoe vraag en aanbod elkaar ontmoeten. Kunnen woningzoekenden woningen weigeren, of kunnen zij van een zoekopdracht gebruik maken? Wordt er gebruik gemaakt van internet of niet?

### Drie systemen

Op dit moment hanteren de gemeenten in Zuid-Kennemerland een lokale huisvestingsverordening die is gebaseerd op een regionale modelverordening met regionale bindingseisen. Ook in IJmond hebben de gemeenten elk een eigen verordening, waarin ook regionale bindingseisen zijn vastgelegd. Woningzoekenden uit de ene regio komen zonder binding dus niet in aanmerking voor sociale huurwoningen in de andere regio<sup>3</sup>. De uitvoering van de woonruimteverdeling is in handen van de corporaties. Op dit moment zijn er drie systemen in de regio (zie kaart).

- In Zuid-Kennemerland worden woningen aangeboden via het advertentiesysteem van Woonservice, dat werkt volgens het aanbodmodel. De corporaties in Zuid-Kennemerland onderzoeken momenteel de mogelijkheden voor een grotere doelmatigheid.
- In Velsen worden woningen aangeboden via Wonen in Velsen, waarin een



<sup>3</sup> Wel is er geëxperimenteerd met het openstellen van de woningmarkt tussen de gemeente Velsen en Zuid-Kennemerland (m.u.v de gemeente Zandvoort) en hebben de gemeenten in Zuid-Kennemerland een convenant afgesloten met Haarlemmermeer waardoor woningzoekenden zich over en weer kunnen inschrijven.



optie- en winkelmodel wordt gehanteerd. Corporaties en gemeente hebben in 2012 besloten om over te stappen naar een aanbod- en lotingmodel.

- Woningen in de Noordelijke IJmondgemeenten worden aangeboden via het optiemodel van IJmondwoning.

Er zijn dus niet alleen drie verschillende systemen, maar ook drie verschillende modellen. In het vervolg van deze paragraaf ontleden we de afzonderlijke systemen; hierbij maken we gebruik van het schema op de vorige pagina.

## 2.2 Zuid-Kennemerland<sup>4</sup>

De woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland is vastgelegd in gemeentelijke huisvestingsverordeningen (die zijn gebaseerd op een regionale modelverordening,) en een regionaal convenant woonruimteverdeling uit 2007 (herzien in 2011) met de corporaties<sup>5</sup>. Woningen worden verdeeld via een regionaal verdeelsysteem, dat wordt uitgevoerd door Woonservice. Woonservice wordt bestuurd door de corporaties in Zuid-Kennemerland. In de figuur op de volgende pagina zijn de belangrijkste kenmerken van het verdeelsysteem weergegeven.

Woningzoekenden worden alleen toegelaten als ze een binding hebben met Zuid-Kennemerland inclusief de gemeente Haarlemmermeer. Vanaf 2009 loopt er een pilot ('Huren bij de burens') waarin ingeschreven woningzoekenden uit Zuid-Kennemerland kunnen reageren via het aanbodmodel in Velsen en vice versa.

In de gemeentelijke huisvestingsverordeningen zijn bezettingsnormen en huurinkomensnormen opgenomen, die alleen van toepassing zijn op verhuurders die geen onderdeel uitmaken van het regionale convenant. In het regionale convenant is vastgelegd dat corporaties bij toewijzing "rekening houden" met de passendheidstabel en de toewijzingsregels die volgen uit de Europese beschikking over diensten van algemeen economisch belang door middel van labeling. Corporaties bepalen zelf hoe zij dit doen. In de praktijk betekent dit dat er voor de inkomensgroep tussen €34.518 en €40.00 vrijwel geen sociale huurwoningen worden aangeboden. Seniorenwoningen kunnen ook worden gelabeld.

De meeste woningen worden verdeeld via het aanbodmodel. In het aanbodmodel geldt zoekduur als volgordecriterium; wat in de praktijk neerkomt op de tijd dat de woningzoekende staat ingeschreven. Studentenwoningen worden verdeeld via een optiemodel. Het aanbod van studentenwoningen gaat (naar verwachting in 2013) over naar studentenweb.

<sup>4</sup> Bronnen: huisvestingsverordening gemeente Zandvoort 2007, vastgesteld 2011; Collegebesluit gemeente Haarlem regionaal kompas, contingentwoningen 2011; huisvestingsverordening gemeente Haarlem 2010; Regionaal convenant woonruimteverdeling (herzien 15 juni 2011); [www.mijnwoonservice.nl](http://www.mijnwoonservice.nl).

<sup>5</sup> WBV Brederode, Elan Wonen, Pré Wonen, De Key en Ymere.

Beleid			Uitvoering	
Toelatingscriteria	Passendheidscriteria	Volgordecriteria	Voorrangcriteria	Model en uitvoering
Regionale bindingseis Zuid-Kennemerland inclusief Haarlemmermeer	Corporaties 'houden rekening' met passendheidstabel en EU-toewijzingsnorm	Zoekduur (inschrijftijd) in aanbodmodel	Urgentieverklaring door B&W obv advies regionale urgentiecommissie <sup>6</sup>	Aanbodmodel
Uitwisseling met Velsen is mogelijk	Labels voor huishoudensgrootte (1-2p; hh met kinderen)		Gemeenten kunnen sv-urgentie afgeven	Voor een deel van de aanleun- of aangepaste (of WMO) woningen wordt bemiddeld buiten aanbodmodel
Maximale inkomensgrens van belastbaar maandinkomen van €40.000 (€2.858 per maand in 2013)	Seniorenlabels (65+)		Huisvesting van verblijfsgerechtigden en bijzondere doelgroepen via bemiddeling (contingentregeling)	Studentenwoningen worden via een optie-model verdeeld. 30%-maatwerkregeling Informatie en spelregels en aanbod op <a href="http://www.mijnwoonservice.nl">www.mijnwoonservice.nl</a>

Er is een regionale urgentiecommissie die werkt volgens een regionaal reglement (aangepast in 2012). Formeel is urgentieverlening een verantwoordelijkheid voor het College van B&W; deze is gemandateerd aan Woonservice. Urgenten moeten zelf op woningen uit het aanbod reageren. Woonservice neemt de behandeling van urgentieverzoeken voor haar rekening. Vanuit de wens van het bepalen van de doelmatigheid is door de corporaties een reorganisatie van Woonservice in gang gezet. In vervolg hierop wordt ook gekeken naar de onderbrenging van het uitvoering van het urgentieproces. Gemeenten hebben de wens uitgesproken het werken met een regionale urgentiecommissie te continueren en de samenwerking te zoeken met de regio IJmond.

Vanaf 2012 worden woningen voor bijzondere doelgroepen niet meer aan de hand van contingenten per instelling verdeeld. De instelling draagt nu een kandidaat voor aan de Brede Centrale Toegang, die vervolgens in een commissie besluit of de kandidaat voor een voorrangpositie in aanmerking komt. Zo ja, dan toetst de regionale urgentiecommissie of aan de voorwaarden is voldaan. Bij toekenning van urgentie krijgt een corporatie het verzoek van BCT om de kandidaat een woning toe te wijzen.

De huisvestingsverordeningen en het convenant bieden de mogelijkheid om buiten het aanbodmodel om specifieke problemen aan te pakken (zoals stimuleren door-

<sup>6</sup> Gemandateerd aan Woonservice.

stroming, specifieke volkshuisvestelijke problemen, klantenbinding). Hiervoor kan maximaal 30% van het aanbod worden gebruikt.

In Zuid-Kennemerland vindt 4x per jaar een regionaal portefeuillehoudersoverleg plaats waarin beleidsmatige onderwerpen worden afgestemd. Dit wordt ambtelijk voorbereid. Daarnaast is er de beleidscommissie woonruimteverdeling waar corporaties en gemeenten in vertegenwoordigd zijn. Dit overleg wordt voorbereid en ondersteund door Woonservice. De corporaties hebben een periodiek regionaal overleg, het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV). Jaarlijks schuift het ROSV aan bij het regionaal portefeuillehoudersoverleg.

## 2.3 Velsen<sup>7</sup>

De woonruimteverdeling in Velsen is vastgelegd in de gemeentelijke huisvestingsverordening en een convenant met de corporaties<sup>8</sup>. Woningen van de corporaties worden verdeeld via het optie/winkelmodel Wonen in Velsen. In onderstaande figuur zijn de belangrijkste kenmerken van het huidige woonruimteverdeelsysteem weergegeven. Hierbij moet worden aangetekend dat in 2012 is besloten over te stappen naar een aanbodmodel in combinatie met loting. De grote lijnen van dit model zijn inmiddels bekend; die lichten we verderop dus ook toe.

Beleid				Uitvoering
Toelatingscriteria	Passendheidcriteria	Volgordecriteria	Voorrangcriteria	Model en uitvoering
Regionale bindingseis IJmond	In principe geldt dat alleen woningzoekenden met een inkomen tot €34.085 in aanmerking komen. Uitzonderingen zijn mogelijk.	Inschrijftijd per optie	Urgentieverklaring door B&W en bemiddeling door corporaties.	Optiemodel & Winkelmodel
Uitwisseling met Zuid-Kennemerland is mogelijk	Seniorenlabels	Loting bij winkelmodel	Huisvesting van verblijfsgerechtigden en bijzondere doelgroepen via bemiddeling.	Voor aanleun- of aangepaste woningen wordt bemiddeld buiten optiemodel  Informatie en spelregels en aanbod Winkelmodel op <a href="http://www.woneninvelsen.nl">www.woneninvelsen.nl</a>

<sup>7</sup> Bronnen: huisvestingsverordening Velsen 2011; Overeenkomst optie/winkelmodel 2003; Evaluatie pilot Velsen – Zuid-Kennemerland 2011; Regionaal Kanswoningenconvenant 2010; Organisatie indicatiestelling en urgentieverlening regio IJmond 2005; Eindnotitie Herijking Wonen in Velsen 2012; [www.woneninvelsen.nl](http://www.woneninvelsen.nl).

<sup>8</sup> Woningbedrijf Velsen, Kennemerhave, Eigen Haard en WBV Brederode.

In Velsen worden de sociale huurwoningen van de corporaties verdeeld via een gezamenlijk model genaamd Wonen in Velsen. Er geldt een regionale bindingseis voor de regio IJmond, dus inclusief de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest. Vanaf 2009 loopt er een pilot ('Huren bij de burens') waarin ingeschreven woningzoekenden uit Zuid-Kennemerland<sup>9</sup> kunnen reageren via het aanbodmodel in Velsen en vice versa. Woningzoekenden kunnen zich nog steeds over en weer inschrijven, maar het meenemen van de opgebouwde inschrijftijd is niet meer mogelijk.

Afgezien van labels voor specifieke doelgroepen en seniorenlabels worden bij de woningtoewijzing geen passendheidscriteria gebruikt. Wordt in de loop van het jaar duidelijk dat de 90%-norm wordt gehaald, dan kijken corporaties of zij ook woningen aan inkomens tussen €34.085 en €49.500 toewijzen – bijvoorbeeld via het winkelmodel (loting) .

Voor de verdeling van woningen wordt gebruik gemaakt van het winkel/optiemodel. De meeste woningen (zo'n 80% van het aanbod) worden verdeeld via het optiemodel, waarin woningzoekenden opties kunnen nemen op clusters van woningen. Komt er een woning in dat cluster vrij, dan krijgt degene met de oudste optie de woning als eerste aangeboden. Corporaties bepalen zelf in hoeverre zij gebruikmaken van het winkelmodel en woningen dus via loting verdelen.

De urgentieregeling wordt uitgevoerd door het WMO-loket van de gemeente. Bij een aanvraag wordt met de aanvrager besproken of deze kans heeft, in welk geval een aanvraagformulier wordt uitgereikt. Om de sociaal-medische noodzaak te kunnen beoordelen wordt advies gevraagd aan de GGD. Dit advies is zwaarwegend bij de besluitvorming, die in mandaat plaatsvindt. Voor urgenten en woningzoekenden uit voorrangsgroepen wordt bemiddeld, buiten het optie/winkelmodel om. In 2005 in de regio gekeken in hoeverre en op welke wijze indicatiestelling en urgentieverlening (beleidsregels en uitvoering) kunnen worden geregionaliseerd<sup>10</sup>. Dit heeft niet geleid tot een regionaal urgentiebeleid, maar wel tot een eenduidige uitvoering. Bij bezwaar tegen het afwijzen van een urgentie adviseert een regionale bezwaarcommissie woonruimte in de regio IJmond.

De gemeenten in de regio IJmond hebben een Samenwerkingsconvenant Kanswoningen afgesloten met de corporaties in 2010<sup>11</sup>. Deze Kanswoningen zijn bedoeld voor personen met een psychosociale, verstandelijke of psychiatrische beperking of een complexe meervoudige problematiek en worden buiten het woonruimteverdeelstelsel om toegewezen.

De huisvestingsverordeningen en het convenant bieden de mogelijkheid van experimenteeruimte.

In Velsen vindt 4x per jaar bestuurlijk overleg wonen plaats, waarin beleidsmatige zaken met betrekking tot de woonruimteverdeling aan de orde komen. Het bestuurlijk

<sup>9</sup> De gemeente Zandvoort doet niet mee aan deze pilot.

<sup>10</sup> Organisatie indicatiestelling en urgentieverlening regio IJmond 2005.

<sup>11</sup> Woonregio IJmond, samenwerkingsconvenant kanswoningen, maart 2010.

overleg wordt voorbereid in het ambtelijk overleg, dat tenminste 4x per jaar plaatsvindt, maar indien nodig vaker.

### Herijking Wonen in Velsen

Medio 2012 hebben corporaties en gemeente besloten over te stappen op een lokaal aanbodmodel in combinatie met loting. De contouren van dat model zijn als volgt.

De toelatingscriteria blijven ongewijzigd en ook 'Huren bij de burens' blijft mogelijk. Het inkomenscriterium en de werkwijze met betrekking tot uitzonderingen hierop blijven ongewijzigd. Corporaties krijgen de mogelijkheid tot labeling, waardoor zij gericht en flexibel kunnen sturen op passendheid. De seniorenlabels blijven gehandhaafd. Woningen worden verdeeld via een aanbodmodel met loting. Adverteren en reageren gebeurt via internet.

## 2.4 IJmond Noord<sup>12</sup>

De woonruimteverdeling in IJmond Noord is vastgelegd in drie gemeentelijke huisvestingsverordeningen (die op elkaar zijn afgestemd) en een regionaal convenant woonruimteverdeling met de corporaties<sup>13</sup>. In onderstaande figuur zijn de belangrijkste kenmerken van het woonruimteverdeelsysteem weergegeven.

Beleid			Uitvoering	
Toelatingscriteria	Passendheidsriteria	Volgordecriteria	Voorrangcriteria	Model en uitvoering
Regionale bindingseis IJmond	B&W kunnen woningen labelen voor specifieke doelgroepen. In overleg met eigenaar.	Inschrijftijd per optie	Urgentieverklaring door B&W en bemiddeling door corporaties.	Optiemodel & Direct te huur
Maximale inkomensgrens van €40.000	Geen passendheidsriteria of labels door corporaties.	Loting bij Direct te huur	Huisvesting van verblijfsgerechtigden via contingenten en bemiddeling.	Voor aanleun- of aangepaste woningen wordt bemiddeld buiten optiemodel  Informatie en spelregels en Direct te huur aanbod op <a href="http://www.ijmondwoning.nl">www.ijmondwoning.nl</a>

<sup>12</sup> Bronnen: huisvestingsverordening Beverwijk 2007; huisvestingsverordening Heemskerk 2008, Convenant woonruimteverdeling 2007; Optiemodel definitief, definitief evaluatierapport 2006; [www.ijmondwoning.nl](http://www.ijmondwoning.nl).

<sup>13</sup> Pré Wonen, WOONopMAAT en De Wonerij (tegenwoordig KennemerWonen) in 2007.

In de drie gemeenten in IJmond Noord (Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest) worden sociale huurwoningen verdeeld via een gezamenlijk model genaamd IJmondwoning. Er geldt een regionale bindingseis voor de regio IJmond, dus inclusief de gemeente Velsen, en het inkomen mag niet meer dan €40.000 bedragen.

Voor de verdeling van woningen wordt gebruikt gemaakt van twee modellen. De bulk van de woningen wordt verdeeld via een optiemodel, waarin woningzoekenden opties kunnen nemen op clusters van woningen. Komt er een woning in dat cluster vrij, dan krijgt degene met de oudste optie de woning als eerste aangeboden. Een klein deel van de woningen wordt via Direct te huur verloot.

De corporaties in IJmond Noord voeren de verdeling van woonruimte zelf uit. Er is geen gezamenlijk woningzoekendenbestand of gezamenlijke clusters (zoals in Velsen). Dat betekent in de praktijk dat woningzoekenden te maken hebben met 3 afzonderlijke, weliswaar gelijke verdeelmodellen in IJmond Noord.

Afgezien van labels voor specifieke doelgroepen (zoals mensen met een beperking of zorgbehoefte, gepensioneerden) worden bij de woningtoewijzing geen labels of passendheidscriteria toegepast. Voor aanleun- en aangepaste woningen wordt buiten het optiemodel om bemiddeld door de corporaties. Hetzelfde geldt voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden en urgenten. Urgentieverlening gebeurt door de gemeente. Er is een regionale bezwaarcommissie woonruimte in de regio IJmond.

De gemeenten in de regio IJmond hebben een Samenwerkingsconvenant Kanswoningen afgesloten met de corporaties in 2010<sup>14</sup>. Deze Kanswoningen zijn bedoeld voor personen met een psychosociale, verstandelijke of psychiatrische beperking of een complexe meervoudige problematiek en worden buiten het woonruimteverdeelsysteem om toegewezen.

De huisvestingsverordeningen en het convenant bieden de mogelijkheid van experimenteeruimte; hiervoor moeten de respectievelijke colleges toestemming geven.

Het bestuurlijk en ambtelijk overleg in IJmond Noord vindt incidenteel plaats.

<sup>14</sup> Woonregio IJmond, samenwerkingsconvenant kanswoningen, maart 2010.

## 3 Regionale samenhang: waarom?

Het creëren van meer samenhang in de woonruimteverdeling kan op allerlei manieren; van beleidsmatige afspraken over het huisvesten van urgenten tot de integratie van beide verdeelsystemen tot één nieuw systeem. Hier gaat echter een belangrijke vraag aan vooraf: waarom zouden we streven naar meer samenhang? Welk doel streven corporaties en gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond na? Aan deze vragen is dit hoofdstuk gewijd.

In paragraaf 3.3 komen vier redenen voor meer samenhang aan de orde, die tijdens de gespreksronde door de corporaties en gemeente genoemd zijn. Deze worden gevolgd door twee kanttekeningen in 3.4. Dit wordt voorafgegaan door een recapitulatie van de argumenten in het Regionaal Actieprogramma (3.1) en de Huisvestingswet (3.2).

### 3.1 Regionaal Actieprogramma<sup>15</sup>

In het Regionaal Actieprogramma wordt ingegaan op de vraag waarom de regio zou moeten streven naar meer samenhang. De noodzaak om te komen tot regionaal geformuleerde inspanningen voor de woningmarkt wordt breed gedeeld – bij gemeenten en corporaties. Die noodzaak volgt uit de overtuiging dat woonbeleid op lokaal niveau alleen niet meer toereikend is. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is nodig om een passende verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten. Samenwerking in de regio is een belangrijke stap om in vertrouwen te werken aan het verbeteren van de regionale woningmarkt. De verdeling van woonruimte is een onlosmakelijk onderdeel daarvan.

### 3.2 Huisvestingswet en schaarste

De Huisvestingswet biedt gemeenten (of regio's) de mogelijkheid een huisvestingsverordening vast te stellen, die regels bevat met betrekking tot woningtoewijzing. Uitgangspunt van de wet is het beginsel van vrijheid van vestiging. Alleen bij zwaarwegende redenen kan de overheid die vrijheid beperken. Toewijzingsregels zoals bindingseisen en passendheidcriteria zijn voorbeelden van beperkingen van de vrijheid van vestiging. De wet verstaat onder zwaarwegende redenen de onwenselijke verdringingseffecten als gevolg van schaarste op de woningmarkt. Het bestaan van schaarste op zichzelf is dus niet voldoende argument om verdelingsregels te hantieren; schaarste los je immers niet op met verdelingsregels. Wel kan je met verdelingsregels de effecten ervan proberen te verzachten.

Al enige jaren wordt in de Tweede Kamer gesproken over vernieuwing van de vigerende Huisvestingswet. Het voorstel is meerdere keren gewijzigd en besluitvorming erover aangehouden en uitgesteld. Het blijft voorlopig gissen naar de precieze inhoud

<sup>15</sup> Gebaseerd op Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond, hoofdstuk 1.

van de nieuwe wet en het moment van invoering ervan. De kern van de wet (de vrijheid van vestiging) zal echter niet veranderen. Zeer waarschijnlijk zal het niet in de geest van de wet zijn om lokale bindingseisen te stellen, tenzij er sprake is van uitzonderlijke schaarste en de negatieve gevolgen hiervan.

### **Schaarste**

In de gespreksronde is de vraag aan de orde gekomen over welke doelgroepen de betrokken zich zorgen maken; doelgroepen die als gevolg van schaarste onvoldoende aan bod komen op de woningmarkt. Afgezien van lokale uitzonderingen, wordt door betrokken partijen geen grote schaarste waargenomen op de markt; veeleer wordt de marktsituatie omschreven als een 'gezonde marktspanning'. Van verdringingseffecten is ook maar beperkt en in specifieke gevallen sprake<sup>16</sup>. Zie hiervoor ook het volgende hoofdstuk en de het onderzoek naar de gevolgen van de 90%-norm op de woningbehoefte in de regio.

## **3.3 Vier redenen voor meer samenhang**

In de gespreksronde zijn diverse redenen genoemd om naar meer regionale samenhang te streven. In de kern zijn ze tot de volgende vier redenen terug te brengen. Op basis van de gevoerde gesprekken is de indruk dat deze argumenten breed worden gedragen door corporaties en gemeenten in de regio.

### **3.3.1 De regionale woningmarkt**

Gemeentegrenzen zeggen niet zoveel in een woningmarkt. Woningzoekenden zoeken niet per sé binnen een specifieke gemeente, maar veeleer naar een woning die past bij hun voorkeuren en mogelijkheden in een bepaald gebied. De opgaven voor het gemeentelijk woonbeleid worden beïnvloed door wat er bij 'de burens' gebeurt. En corporaties werken vaak op regionaal niveau. Met andere woorden: de woningmarkt functioneert niet op gemeentelijk maar op regionaal schaalniveau.

Bij die regionale woningmarkt past een samenhangend woonruimteverdeelbeleid. Het is bovendien logisch op dat niveau te zoeken naar samenhang, omdat op allerlei andere beleidsterreinen (zoals veiligheidsregio, economisch beleid, Wmo, jeugdzorg, Participatiewet) al op regionaal niveau – naar tevredenheid – wordt samengewerkt. Die regionale samenwerking wordt de komende jaren eerder meer dan minder worden, zo valt op veel plekken te horen.

### **3.3.2 De meerwaarde van verschillen**

De woningmarkt in Zuid-Kennemerland/IJmond kent veel diversiteit aan woningtypen en woonomgevingen. Dorpen als Spaarndam en Uitgeest hebben een ander woningaanbod dan bijvoorbeeld Haarlem of IJmuiden. Die verschillen in kwaliteiten en prijzen drukken zich ook uit in populariteit; in Bloemendaal of Heemstede moet je voor

<sup>16</sup> Denk dan bijvoorbeeld aan middeninkomens, gezinnen met een laag inkomen met kinderen, senioren, woningzoekenden met een bijzondere woonvraag.



sommige woningen lang wachten, in Heemskerk of IJmuiden valt dat gemiddeld genomen juist mee.

Die verschillen in de regio vergroten de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden; woningzoekenden zijn in staat om een verhuisstap te maken die binnen de 'eigen gemeente' niet of moeilijk te realiseren is. Voor iemand uit Heemstede die snel een woning zoekt, kan het aanbod in IJmuiden of Beverwijk juist interessant zijn. En voor een jongere uit Uitgeest kan een startersappartement in het centrum van Haarlem de ideale woning zijn – dat in Uitgeest niet te vinden is.

Met andere woorden: de verschillende 'producten' in de regio zijn complementair. Ze vullen elkaar aan. En hiervan gebruikmaken vergroot de keuzemogelijkheden voor alle woningzoekenden. Dit heeft meerwaarde en komt bovendien de dynamiek op de woningmarkt ten goede, zo is de veelgehoorde overtuiging.

### **3.3.3 Eenvoud is winst**

Het huidige palet aan verdeelsystemen en -modellen in Zuid-Kennemerland/IJmond kan door meer samenhang en afstemming eenvoudiger en transparanter worden. Dat zou voor de burgers een grote stap vooruit zijn, is de overtuiging van veel corporatiedirecteuren en wethouders. De verschillen tussen regio's kunnen worden verkleind en sommige regels (bijvoorbeeld de inkomens- of bindingseisen) kunnen tegen het licht worden gehouden. Meer samenhang kan bijvoorbeeld een einde maken aan het feit dat woningzoekenden zich op meerdere plekken moeten inschrijven. Of dat ze op verschillende manieren naar een woning moeten zoeken.

Het 'eenvoudiger' maken van de woonruimteverdeling is winst voor de woningzoekende omdat deze hierdoor minder wordt belemmerd bij het zoeken en vinden van een woning, zo is de overtuiging. Bovendien is het winst voor de corporaties die nu met meerdere verdeelmodellen te maken hebben, omdat zij hun werkprocessen efficiënter kunnen inrichten.

### **3.3.4 Dynamiek niet beperken**

Verdelingsregels kunnen maar beperkt bijdragen aan het verhogen van de dynamiek op de woningmarkt. Ze kunnen de dynamiek echter wel beperken, namelijk door de (keuze)mogelijkheden van woningzoekenden te verkleinen. Het creëren van meer samenhang kan ervoor zorgen dat sommige verdelingsregels worden afgeschaft of worden gelijkgetrokken. Dat vergroot de (keuze)mogelijkheden van woningzoekenden en draagt zo bij aan de mobiliteit van huishoudens en dus de dynamiek op de woningmarkt – en dat laatste is in ieders belang.

## **3.4 Kanttekeningen bij meer samenhang**

In de gespreksronde zijn ook kanttekeningen gemaakt bij het streven naar meer samenhang in de woonruimteverdeling.

In de eerste plaats is gewezen op het belang van lokale invulling van beleid en dan in het bijzonder de positie van eigen inwoners. De zorg is uitgesproken dat meer samenhang kan leiden tot een verslechtering van de positie van eigen inwoners. Met name

in dorpen in de kleinere gemeenten, waar het aanbod beperkt is, wordt dit als een reëel risico gezien. De wethouders van Uitgeest en Haarlemmerliede en Spaarnwoude hebben deze zorg uitgesproken.

Die positie van de eigen inwoners kan verslechteren op het moment dat meer samenhang leidt tot 'drukverschuivingen' of veranderende verhuispatronen op de woningmarkt. De zorg bestaat bij een aantal (kleinere) gemeenten – waar jaarlijks weinig woningen vrijkomen – dat lokale woningzoekenden dan achter het net vissen. Daar tegenover staat dat door andere partijen in de regio gewezen op de pilot Huren bij de Buren (Zuid-Kennemerland en Velsen), waar in de praktijk blijkt dat van ongewenste verdringing nauwelijks sprake is. Ook in andere regio's, bij voorbeeld, Holland Rijnland, blijkt dit effect zich in de praktijk beperkt voor te doen.

In de tweede plaats is door WOONopMAAT opgemerkt dat zij voor de woningzoekenden en huurders geen meerwaarde zien in een alternatief voor het gehanteerde optiemodel dat volledig onderdeel is in het interne bedrijfsproces. WOONopMAAT heeft de zorg uitgesproken dat meer samenhang ertoe leidt dat de eigen werkwijze van de corporatie(s) moet worden veranderd, zonder dat dit ten goede komt aan de woningzoekenden.

## 4 Regionale samenhang: hoe?

Vergroten van samenhang en afstemming kan op vele manieren. In de gesprekken zijn allerlei varianten aan de orde geweest. In dit hoofdstuk wordt eerst een kapstok gepresenteerd om te kijken naar meer samenhang. Vervolgens worden vijf onderwerpen besproken, die in de gesprekken naar voren kwamen. Tot slot worden in 4.3 een aantal toekomstbeelden voor de woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond gepresenteerd.

### 4.1 Kapstok voor samenhang

Bij het verkennen van de mogelijkheden en wenselijkheden van meer regionale samenhang in de woonruimteverdeling is het behulpzaam onderscheid te maken tussen meer samenhang in beleid en meer samenhang in de uitvoering. In de onderstaande figuur hebben we dat gevisualiseerd. De verticale as staat voor de samenhang in beleid, met als twee uitersten verschillend beleid en gezamenlijk beleid. Daartussen zou je nog afgestemd beleid kunnen plaatsen. De horizontale as staat voor de samenhang in de uitvoering; van gescheiden uitvoering aan de ene kant tot gezamenlijke uitvoering aan de andere.



In theorie kan de samenhang op een bepaald onderwerp dus op vier manieren worden getypeerd (de kwadranten in de figuur):

- i. Gezamenlijk beleid en een gezamenlijke uitvoering.
- ii. Gezamenlijk beleid en een gescheiden uitvoering.
- iii. Verschillend beleid en een gezamenlijke uitvoering.
- iv. Verschillend beleid en gescheiden uitvoering.

In de beschrijvingen in hoofdstuk 2 kwamen de verschillende varianten impliciet al aan bod. Zo is de bindingseis in IJmond een voorbeeld van het tweede kwadrant: de gemeenten hanteren dezelfde bindingseis (dus gezamenlijk of afgestemd beleid) via

een eigen verordening (gescheiden uitvoering). Dat maakt het bijvoorbeeld mogelijk om in Velsen een ander verdeelmodel te gebruiken dan in IJmond Noord (een voorbeeld van het vierde kwadrant: verschillend beleid en gescheiden uitvoering). Ook het toepassen van loting door corporaties in Velsen is een voorbeeld van het tweede kwadrant: er is gezamenlijk beleid opgesteld, maar toepassing er van is aan de afzonderlijke corporaties.

Het urgentiebeleid in Zuid-Kennemerland is een voorbeeld van de samenhang als in kwadrant I: er zijn regionale regels en beleid en de uitvoering is in handen van een regionale urgentiecommissie en Woonservice. Hetzelfde geldt voor het regionale aanbodmodel in Zuid-Kennemerland.

Zou Woonservice ook andere urgentieregelingen uitvoeren dan die in Zuid-Kennemerland, dan is dat een voorbeeld van de situatie in het derde kwadrant; verschillende regelingen worden gezamenlijke uitgevoerd.

## 4.2 Vijf onderwerpen

In de gesprekken zijn vijf onderwerpen naar voren gekomen die zich lenen voor meer samenhang in de woonruimteverdeling: de bindingseisen; het optiemodel in IJmond Noord; een regionaal verdeelsysteem; de urgentieregeling en het beleidsoverleg. In de volgende paragrafen wordt op deze onderwerpen afzonderlijk ingegaan.

De kapstok uit de vorige paragraaf gebruiken we om de mogelijkheid de samenhang te vergroten per onderwerp uit te beelden.

### 4.2.1 Bindingseisen

De bindingseisen zijn de meest tastbare regels die beperkingen opleggen aan de vrijheid van vestiging van de inwoners in Zuid-Kennemerland en IJmond.

De corporaties blijken gelijkgestemd over dit onderwerp: de huidige bindingseisen zijn wat hun betreft niet (meer) nodig. Eén regionale bindingseis zou een stap vooruit betekenen, maar de voorkeur gaat uit naar helemaal geen bindingseisen, om dat zij hiertoe geen redenen zien.

Een soortgelijk geluid valt te horen onder de gemeenten in de regio. Gemeenten als Haarlem, Beverwijk, Velsen en Heemskerk wijzen op de voordelen 'van het opstellen van de woningmarkt' voor mensen van buiten; bindingseisen zijn in die visie op termijn overbodig. Kleinere gemeenten, zoals Uitgeest, Zandvoort en Haarlemmerliede en Spaarnwoude zien de voordelen van het versoepelen van de huidige bindingseisen, maar delen de zorg voor de effecten hiervan voor de positie van de eigen inwoners.



Al met al blijkt er onder de partijen nauwelijks steun voor het handhaven van de huidige bindingseisen. Het kiezen voor één regionale bindingseis wordt als een logische stap gezien naar meer samenhang<sup>17</sup>, en mogelijk op termijn naar het afschaffen van een regionale bindingseis voor Zuid-Kennemerland/IJmond.

#### 4.2.2 Optiemodel IJmond-Noord

Door vrijwel alle partijen in de regio wordt de situatie in IJmond-Noord, en dan in het bijzonder het feit dat woningzoekenden de facto met drie modellen (die door de corporaties afzonderlijk worden beheerd) te maken hebben, als nodeloos ingewikkeld omschreven. Eén partij is een andere mening toegedaan: WOONopMAAT omschrijft de huidige werkwijze als goed uit te leggen, efficiënt en klantvriendelijk.



WOONopMAAT is tevreden over het functioneren van het huidige optiemodel. De andere corporaties die met het model werken, Pré Wonen en Kennemer Wonen, zien er juist geen toekomst in, omdat het in hun ervaring bewerkelijk is en niet de juiste verwachtingen schept bij woningzoekenden. Aansluiten bij een ander (aanbod)model is in hun ogen een stap vooruit voor woningzoekenden en corporaties.

De drie betrokken gemeenten, Heemskerk, Beverwijk en Uitgeest, plaatsen vraagtekens bij de huidige werkwijze met drie afzonderlijk modellen. Alledrie omschrijven zij de huidige situatie in IJmond-Noord als onhoudbaar en niet uit te leggen aan de burgers. Een centrale inschrijving zou in hun ogen een stap vooruit zijn. De gemeenten Beverwijk en Heemskerk plaatsen vraagtekens bij de klantvriendelijkheid en de toekomst van het optiemodel; de gemeente Uitgeest zegt hier weinig zicht op te hebben.

Al met al blijkt er onder de partijen in de regio – WOONopMAAT uitgezonderd – een breed gedeelde overtuiging te zijn dat het tijd wordt te kijken naar een alternatief voor de huidige situatie in IJmond-Noord. Dat houdt in ieder geval in het vereenvoudigen van de inschrijving voor woningzoekenden; niet meer bij iedere corporatie afzonderlijk maar via één gezamenlijk register. Bij velen gaat het verder; een gezamenlijk alternatief zoeken voor het optiemodel in IJmond Noord.

<sup>17</sup> Waarbij door de gemeenten in Zuid-Kennemerland wordt aangetekend dat uitwisseling met de gemeente Haarlemmermeer wenselijk is en blijft.

### 4.2.3 Eén regionaal verdeelsysteem

Een regionaal verdeelsysteem voor de regio Zuid-Kennemerland en IJmond, waarin de beschikbare woningen via gezamenlijke regels en één model worden verdeeld, zou tot meer samenhang kunnen leiden. Vrijwel alle gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond zien de voordelen van één regionaal verdeelsysteem, weliswaar met kanttekeningen. Alleen WOONopMAAT ziet voor de klant en de corporatie geen voordelen bij één regionaal systeem.



Drie gemeenten in IJmond (Velsen, Beverwijk en Heemskerk) geven aan een regionaal verdeelsysteem als een stap vooruit te zien en die stap graag te willen zetten. De gemeente Uitgeest heeft, als deze wens er is bij de buurgemeenten en corporaties in de regio, hiertegen geen bezwaar, maar spreekt wel de zorg uit voor de consequenties voor de positie van lokale woningzoekenden; bij de vormgeving van een regionaal systeem zou hier aandacht voor moeten zijn.

Bij de gemeenten in Zuid-Kennemerland is een vergelijkbare boodschap te horen. De gemeenten Haarlem, Zandvoort, Bloemendaal en Heemstede zien een regionaal verdeelsysteem als een stap vooruit, al wordt door de laatste drie ook aandacht gevraagd voor de consequenties voor de positie van de eigen inwoners. Ook de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zou een regionaal verdeelsysteem een logische stap vinden, maar ziet hierin met name een punt van zorg voor de positie van lokale woningzoekenden in het dorp Spaarnwoude.

Bij de corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond is een redelijk gelijkloend standpunt op te tekenen. Vrijwel alle corporaties zien een regionaal verdeelsysteem als meer van deze tijd en efficiënter. Voor de meeste zou het dan voor de hand liggen om de uitvoering via één organisatie te laten verlopen. Alleen WOONopMAAT is een afwijkende mening toegedaan; de corporatie ziet geen voordeel van een regionaal verdeelsysteem voor de klant of voor de corporatie.

Hoe een eventueel regionaal verdeelsysteem eruit zou kunnen zien, is in de gesprekken slecht zijdelings aan de orde gekomen; dat werd door de partijen als een 'volgende stap' omschreven<sup>18</sup>. Overigens viel hierbij wel te horen dat de gemeenten de bal hiervoor bij de corporaties zouden leggen.

Al met al blijkt er in de regio brede steun te zijn voor een regionaal verdeelsysteem als alternatief voor de afzonderlijke systemen in de huidige situatie.

<sup>18</sup> De corporaties in Velsen merken hierbij op het een regionaal systeem wel ruimte moet laten voor sturing door de corporaties, zie ook de uitgangspunten voor Wonen in Velsen. Andere corporaties vinden het van belang dat het systeem de ruimte biedt om 'te maken en te experimenteren'.

#### 4.2.4 Urgentieregeling

IJmond en Zuid-Kennemerland hebben elk een afzonderlijke urgentieregeling. In IJmond worden urgentie-aanvragen behandeld door de gemeenten, in Zuid-Kennemerland is dit gemandateerd aan Woonser-vice.

De opvattingen van gemeenten en corporaties over de urgentieregeling en uitvoering ervan blijken grotendeels te overlappen. Behandeling van de urgentieaanvragen door een neutrale partij (een urgentiecommissie of een andere partij) heeft de voorkeur om objectiviteit te waarborgen en de schijn van belangenverstrengeling te vermijden. De gemeenten in de IJmond geven bij de keuze wie de behandeling van urgentieaanvragen uitvoert wel aan dat kostenoverwegingen een belangrijke rol spelen.

Er blijken geen uitgesproken voorkeuren voor twee urgentieregeling op subregionaal niveau of één regeling voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Dit is vooral afhankelijk van de keuze om wel of niet voor één regionaal verdeelmodel te gaan. In beide gevallen wordt gewezen op het belang van evenredigheid; toewijzingen aan urgenten moet evenredig over de gemeenten plaatsvinden.

Al met al is het beeld dat de samenhang zou kunnen worden vergroot door behandeling van urgentieaanvragen in IJmond door één partij te laten verzorgen, en eventueel door één regionale urgentieregeling op te stellen.



#### 4.2.5 Beleidsoverleg

De gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond hechten belang aan het continueren en uitbouwen van het regionaal beleidsoverleg. Bij voorkeur wordt het regionaal portefeuillehoudersoverleg standaard vooraf gegaan door een regionaal ambtelijk overleg.

Onderwerpen als de posities van doelgroepen, de gemeentelijke startersleningen, het middeldure aanbod en de huisvesting van bijzondere doelgroepen zouden hier bijvoorbeeld aan de orde kunnen komen. De verwachting is dat dit overleg tot meer regionale afstemming zou kunnen leiden. Dit overleg zou incidenteel of structureel kunnen worden uitgebreid tot een regionaal overleg wonen met portefeuillehouders en bestuurders van de corporaties.



## 4.3 Mogelijke beleidslijnen

In dit hoofdstuk zijn een aantal onderwerpen aan de orde geweest die zich lenen voor meer samenhang en afstemming in de regio. Op welke manier kunnen deze verdere uitwerking krijgen door de gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond? Dat is uiteindelijk afhankelijk van de keuzes die de respectievelijke bestuurders maken. Ter inspiratie presenteren we hieronder vier mogelijke beleidslijnen, waarbij we aantekenen dat ze niet in beton gegoten zijn en elkaar bovendien niet uitsluiten. Het zijn beelden ter ondersteuning van het besluit over de toekomst van de woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond. De belangrijkste vervolgstap is dat de gemeentebestuurders (en corporaties) in de regio een gezamenlijke uitspraak doen over de voorkeur voor een beleidslijn.

### 4.3.1 Beleidslijn 1: geen nadere actie

Het is op zichzelf denkbaar dat de corporaties en gemeenten besluiten geen expliciete nadere actie te ondernemen om tot meer samenhang te komen. Dat wil niet zeggen dat er niets gebeurt. Zo wordt in Velsen reeds gewerkt aan een aanbodmodel dat overeenkomsten heeft met het verdeelmodel in Zuid-Kennemerland. Mogelijk wordt 'modernisering' van het optiemodel in IJmond Noord ingezet, omdat vrijwel alle betrokken partijen hiervoor lijken te voelen. Over Huren bij de Buren zijn de betrokken partijen positief gestemd, die pilot zou kunnen worden bestendigd of zelfs uitgebreid.

### 4.3.2 Beleidslijn 2: grensconflicten verminderen

Een tweede beleidslijn is het inzetten op het verminderen van grensconflicten; de harde grenzen tussen de verschillende systemen. Dat zou betekenen dat de huidige bindingseisen ter discussie worden gesteld. Maar het zou bijvoorbeeld ook kunnen inhouden dat wordt gekeken in hoeverre rechten die woningzoekenden in het ene systeem hebben opgebouwd, kunnen worden meegenomen naar het naburige verdeelsysteem. Of dat het aanbod en de spelregels via één informatieportal worden gepresenteerd. Ook in deze beleidslijn zou het passen dat Huren bij de Buren wordt bestendigd of uitgebreid.

### 4.3.3 Beeld 3: samenhang of afstemming op onderdelen

De derde beleidslijn is dat corporaties en gemeenten streven naar samenhang of afstemming op onderdelen. Bijvoorbeeld door middel van één regionale urgentieregeling en/of uitvoering hiervan. Of door afspraken te maken over hoe om te gaan met de uitstroom uit voorzieningen, de huisvesting van studenten of bijzondere doelgroepen, het sturen op dezelfde inkomensgroepen et cetera.

### 4.3.4 Beleidslijn 4: op naar één regionaal verdeelsysteem

De vierde en laatste beleidslijn is de meest vergaande en omvat de ingrediënten uit de eerste drie beleidslijnen, met als streven om te komen tot één regionaal verdeelsysteem met gelijklopende regels en een gezamenlijke wijze van aanbieden en verdelen.



# Bijlage 1: gesprekronde

In het kader van dit onderzoek is gesproken met alle betrokken bestuurders van de regiogemeenten en de directeuren van alle grote corporaties in de regio. Deze gesprekken vonden plaats in april en mei 2013.

- Gemeente Beverwijk, wethouder mw. Dorenbos en dhr. Peek
  - Gemeente Bloemendaal, wethouder mw. Schep en dhr. Rozema
  - Gemeente Haarlem, wethouder dhr. Nieuwenburg en mw. Hillege
  - Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, wethouder dhr. Zandkuijl en mw. Jonges
  - Gemeente Heemskerk, wethouder mw. Van Tongeren en dhr. Oosterhoff
  - Gemeente Heemstede, wethouder dhr. Van der Stadt en mw. Ensing
  - Gemeente Velsen, wethouders dhr. Te Beest en dhr. De Groot
  - Gemeente Uitgeest, wethouder dhr. Spaanderman en mw. Van den Broek
  - Gemeente Zandvoort, wethouder dhr. Toonen en mw. Tigchelaar
- 
- AWV Eigen Haard, mw. Metten
  - Elan Wonen, dhr. Lewinsky, dhr. Grünfeld en mw. Ooteman
  - De Key, dhr. Elenbaas en mw. Bodegraven
  - Kennemerhave, mw. De Vries en mw. Hulsbergen
  - KennemerWonen, dhr. Tromp
  - Pré Wonen, dhr. Verhoeven en mw. Van der Knaap
  - WOONopMAAT, dhr. Leek en dhr. Van der Meijden
  - Woningbedrijf Velsen, dhr. Franken en mw. Van der Linden
  - WBV Brederode, dhr. Salman
  - Ymere, dhr. Plokker