



gemeente
Barneveld

Zaaknr. 1095721

Collegevoorstel

Onderwerp:

Spelregels voorrang bij woningtoewijzing Columbusstraat Barneveld

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het gestelde in de memo Spelregels voorrang Columbusstraat Barneveld.
2. Deze memo ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311
- ☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum: 7 december 2018 Steller: W.A.M. Stevens

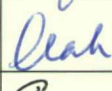
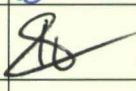
Afd: Team Ontwikkeling

Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd:  Portefeuillehouder A. De Kruijf

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie besispunt :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie besispunt :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder A.H. van de Burgwal			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

12 DEC. 2018

Nummer op besluitenlijst:

50/15

Conform advies.
G

1. Inleiding

Al geruime tijd worden een aantal woningen aan de Columbusstraat met voorrang toegewezen aan mensen van Molukse afkomst.

In de Huisvestingverordening Gemeente Barneveld, vastgesteld op 10 juni 2015, is in artikel 18 lid b, deze voorrangsregel opgenomen.

In de loop der jaren is het aantal woningen waarop deze voorrangsregel van toepassing is, afgeschaald tot 60 woningen. De afspraken hieromtrent liepen eind 2017 af.

Opnieuw is bezien of het geven van voorrang te rechtvaardigen is. Woningstichting Barneveld, gemeente Barneveld en Stichting Batu Tjapeu zijn gezamenlijk van mening dat dit het geval is. Er is sprake van een sterke sociale cohesie in deze buurt, het omzien naar elkaar wordt als een groot goed ervaren alsook het verlenen van mantelzorg aan de eerst generatie Molukse huishoudens door de kinderen en kleinkinderen. Het verloop in de buurt is zeer beperkt en er is geen sprake van leegstand of verloedering.

Er is bezien of tot meer toekomstbestendige spelregels kon worden gekomen, waardoor niet telkens opnieuw onderhandeld hoeft te worden over de toepassing van deze voorrangsregels.

Dit heeft geleid tot een nieuwe set met uitgangspunten en spelregels, zoals in de bijgevoegde notitie is verwoord.

De woningen worden voor met voorrang het eerst aangeboden aan huishoudens van Molukse afkomst die staan ingeschreven in Huiswaarts en ook qua inkomen voldoen aan de gestelde eisen. Er zal dus passend worden toegewezen. Wanneer er zich geen kandidaten met een Molukse achtergrond melden, gaat Woningstichting Barneveld de woningen toewijzen aan andere (reguliere) kandidaten die ook op de betreffende woning hebben gereageerd.

Van de 60 woningen is een 25-tal woningen aangewezen voor verkoop en verhuur in de vrije sector (niet-DAEB bezit), deze woningen zullen bij mutatie dan ook als zodanig worden verkocht of verhuurd. Ook deze woningen worden eerst aan het bestuur van Batu Tjapeu aangeboden; indien na 10 werkdagen door het bestuur geen kandidaten worden voorgedragen uit gemeente Barneveld, zal Woningstichting Barneveld de verhuur verder op zich nemen en zal op basis van inschrijfduur aan overige reguliere huishoudens die hebben gereageerd worden toegewezen. Hiermee ontstaat er ook voor wat betreft de inkomensopbouw een meer gemêleerde buurt.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Het aantal woningen is afgekaderd op 60 huurwoningen, te weten Columbusstraat 14-72 (even nummers) en Columbusstraat 15-73 (oneven nummers). Dit is een maximum aantal woningen dat met voorrang aan Molukse huishoudens uit gemeente Barneveld wordt verhuurd. Een aantal woning zal op termijn met koopgarant worden verkocht of in de vrije sector huur worden aangeboden.

b) Maatschappelijk effect

De Molukse huishoudens aan de Columbusstraat hechten, mede door de geschiedenis van met name de eerste en tweede generatie Molukse huishoudens, nog veel waarde aan het met elkaar wonen in een bepaalde omgeving en het dagelijks naar elkaar omzien. Dit betekent niet dat deze gemeenschap zich distantieert van de Barneveldse gemeenschap, integendeel. Er worden jaarlijks diverse activiteiten opgezet, bijvoorbeeld in het buurtgebouw, waar ook veel overige inwoners uit Barneveld op af komen.

3. Argumenten

Gezien het functioneren van deze wijk in relatie tot de geschiedenis van de Molukse gemeenschap, is het verdedigbaar dat een aantal huurwoningen van Woningstichting Barneveld met voorrang aan deze huishoudens wordt aangeboden. De spelregels zijn echter wel verder aangescherpt, termijnen van aanbieden zijn verkort, waardoor de woningen optimaal worden ingezet. Ook Stichting Batu Tjapeu geeft aan geen belang te hebben bij leegstand van woningen.

In de nieuwe Huisvestingsverordening die in 2019 zal worden opgesteld, zal opnieuw een dergelijke voorrangsbepaling worden opgenomen.

4. Kanttekeningen

De spelregels zijn voor onbepaalde tijd opgesteld. Indien zich bijvoorbeeld leegstand voordoet of de animo vanuit de Molukse gemeenschap zelf achteruit gaat om hier te wonen, zullen de regels worden herzien.

5. Financiën

N.v.t.

6. Uitvoering

Planning:

De intentie is om op 18 december 2018 de memo 'Spelregels voorrang Columbusstraat Barneveld' door Woningstichting Barneveld, Stichting Batu Tjapeu en gemeente Barneveld te laten ondertekenen. Hierna zullen de spelregels in werking treden.

Communicatie:

Woningstichting Barneveld zal als eigenaar van de woningen de communicatie met huurders verzorgen.

Evaluatie/controle

Op basis van signalen van Woningstichting Barneveld, gemeente Barneveld en/of Stichting Batu Tjapeu zal opnieuw naar de voorrangsregeling worden gekeken.

7. Bijlagen

Memo 'Spelregels voorrang Columbusstraat Barneveld'.

MEMO

Betreft : Spelregels voorrang Columbusstraat Barneveld
Aan : Stichting Batu Tjapeu,
MT woningstichting Barneveld,
College van B&W gemeente Barneveld
Van : Ronald van de Hoef
Datum : 14 november 2018

Aanleiding en achtergrond

Al jaren worden de woningen aan de Columbusstraat in Barneveld met voorrang toegewezen aan mensen van Molukse afkomst. Hierover zijn afspraken gemaakt met de stichting Batu Tjapeu (S.B.T.) die eind 2017 zijn verlopen. In goed overleg is afgesproken de huidige regels voort te zetten tot een nieuwe afspraak is gemaakt tussen Batu Tjapeu, de gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld. Doelstelling van de nieuwe 'spelregels voor voorrang' is te komen tot meer toekomstbestendige spelregels, waardoor niet elke keer steeds opnieuw onderhandeld moet worden over de voorrangregels. In de afgelopen periode is door genoemde partijen een nieuwe set spelregels uitgewerkt die in dit document zijn opgenomen.

Proces totstandkoming spelregels

In een aantal gesprekken tussen de drie partijen zijn diverse uitgangspunten gewisseld. Tevens is een 'foto' gemaakt van de huidige situatie waarin vooral gekeken is naar leeftijdsopbouw huurders, aantal reacties, overlast, etc. etc. Deze analyse is door partijen besproken en unaniem zijn partijen van mening dat het goed is de voorrangregels voort te zetten. Ter illustratie staan hieronder enkele uitgangspunten die genoemd zijn tijdens de gesprekken:

- Voorkeur te komen tot spelregels voor een onbepaalde tijd. Met name vanuit Batu Tjapeu bestaat deze voorkeur omdat zij het gevoel hebben steeds opnieuw te moeten bewijzen dat de voorrang terecht is;
- Een goede uitleg is vereist waarom mensen van Molukse afkomst voorrang krijgen en veel andere woningzoekenden niet. Met name de gemeente en woningstichting moeten dit goed kunnen verantwoorden tegenover andere woningzoekenden. Zeker gezien de krapte op de woningmarkt;
- Voorrang mag niet leiden tot leegstand, de doorlooptijd van het selectieproces is daarom van belang;
- Er moet voldoende vraag zijn naar de woningen onder de mensen van Molukse afkomst met een zekere binding aan Barneveld.

Uiteindelijk hebben de gesprekken geleid tot voorliggend document met nieuwe spelregels waarin de wensen en uitgangspunten van alle partijen zo goed mogelijk verwerkt zijn.

Reikwijdte Spelregels

De spelregels hebben alleen betrekking op de huurwoningen van Woningstichting Barneveld aan de Columbusstraat te Barneveld. In totaal gaat het om 60 woningen. Binnen deze woningen zijn er een aantal woningen aangewezen voor verkoop en dure verhuur, ook voor die woningen geldt de voorrang voor mensen van Molukse afkomst.

Overzicht woningen:

Totaal:	Columbusstraat 14-72 (Even) en Columbusstraat 15 – 73 (Oneven)
Woningen met verkooplabel:	Columbusstraat 15,17,21,25 en 28,30,32,36,50,52,56
Woningen in DAEB: (sociale verhuur)	Columbusstraat 19,23, 27-73 Columbusstraat 14-26,34, 38-48, 54, 58-72

Spelregels toewijzing

- Bij een huuropzegging van 1 van bovenstaande woningen, gaat WSB de woning adverteren,
- In de advertentie wordt aangegeven dat kandidaten met een Molukse achtergrond voorrang hebben bij de toewijzing. In het systeem is geregeld dat mensen met recht op voorrang bovenaan komen te staan voor toewijzing. Deze voorrang gaat boven inschrijfduur. Bij meerdere kandidaten met voorrangrecht geeft inschrijfduur de doorslag.
- De kandidaten moeten voldoen aan de eisen die WSB hanteert, zoals passend toewijzen (qua inkomen, gezinsgrootte e.d.),
- Als er geen kandidaten zijn met een Molukse achtergrond uit de gemeente Barneveld, worden er geen kandidaten uit andere gemeenten aangeschreven, maar gaat WSB de woningen toewijzen aan andere kandidaten die ook op de woning hebben gereageerd (o.b.v. onze reguliere toewijzingsregels)
- Woningen met een huur > € 710,68 worden normaal gesproken verhuurd op basis van wie het eerst komt. Voor de woningen aan de Columbusstraat krijgt het bestuur van J.B.T. 7 werkdagen om een kandidaat aan te dragen uit de gemeente Barneveld. Indien geen kandidaat wordt aangedragen wordt de woning regulier aangeboden en verhuurd aan de eerste die zich meldt (en voldoet aan de (inkomens)voorwaarden)
- Woningen voor verkoop worden eerst aan bestuur van J.B.T. aangeboden om binnen 10 werkdagen een kandidaat aan te dragen uit de gemeente Barneveld die aan de eisen voor koopgarant voldoet. Indien geen kandidaat is gevonden, zal de woning regulier via Koopgarant worden verkocht
- Het aantal woningen in de sociale verhuur waarvoor de voorrang geldt zal worden verkleind wanneer er twee opeenvolgende woningtoewijzingen zijn, waarbij minder dan drie kandidaten met voorrangrecht reageren. Hierover wordt het bestuur vooraf geïnformeerd

Deze werkwijze zal voor onbepaalde tijd gelden. De spelregels worden geëvalueerd wanneer daar aanleiding voor wordt gezien vanuit Batu Tjapeu, gemeente Barneveld of Woningstichting Barneveld. Denk hierbij o.a. aan wijzigingen in wet- en regelgeving.

Wijziging werkwijze aanbieden woningen vanwege de AVG (privacywet)

Tot op heden werd de lijst met reacties op een geadverteerde woning naar het bestuur van de stichting Batu Tjapeu gestuurd met het verzoek te onderzoeken wie een Molukse achtergrond heeft. Hierbij werden persoonsgegevens gedeeld van alle reacties op betreffende woning. Vanuit de AVG wordt verwacht hier maatregelen op te treffen of expliciete toestemming te vragen aan alle woningzoekenden.

Tevens is de werkwijze om elke aanbieding voor te leggen aan het bestuur van de stichting niet efficiënt. Gezocht is naar een passende oplossing en die is gevonden binnen de mogelijkheden van huiswaarts.nu, het platform waarop woningen geadverteerd worden.

Elke woningzoekenden krijgt de mogelijkheid aan te geven of hij/zij een Molukse achtergrond heeft en in aanmerking wil komen voor voorrang bij de woningen aan de Columbusstraat. Voorwaarde hierbij is dat akkoord gegaan wordt dat de relevante persoonsgegevens gedeeld worden met de stichting Batu Tjapeu. Zij doen namelijk de check of er inderdaad sprake is van een Molukse achtergrond. Indien akkoord door de stichting, gaat de rest automatisch als de woningzoekende reageert op een woning waar het voorrangrecht van toepassing is.

Om dit te bereiken zijn er drie acties nodig:

- Het kenmerk 'voorrang Columbusstraat' moet worden ingericht op huiswaarts.nu (al in ontwikkeling)
- Bij advertenties van betreffende woningen wordt vermeld dat als iemand gebruik wil maken van voorrangsregeling, zij dit in hun profiel op huiswaarts.nu kunnen instellen.
- Bij nieuwe inschrijvingen als woningzoekenden wordt voortaan ook gevraagd iemand gebruik wil maken van voorrangrecht en akkoord gaat met delen gegevens met stichting Batu Tjapeu (al in ontwikkeling).

Voor de stichting Batu Tjapeu betekent dit dat bij mutaties en nieuwe inschrijvingen waarbij kenmerk voorrang Columbusstraat wordt aangevraagd, de vraag komt om de achtergrondcheck uit te voeren.

Voordelen zijn dat we voldoen aan wet- en regelgeving. Dat het toewijzingsproces efficiënter gaat en voor de stichting Batu Tjapeu minder tijdsdruk zit op het uitvoeren van de achtergrondcheck (bij nieuwe woningzoekenden).