



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp Toewijzingsmethodiek woonruimten TrackX / oude Vestiakantoor

Portefeuillehouder Fouad Sidali
Collegevergadering 23 maart 2021
Inlichtingen Arjan Driehuis (+31235674637)
Registratienummer 2021.0000561

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. wooncomplex TrackX op de Stationsweg 10 in Hoofddorp als experiment te beschouwen op grond van artikel 2.4.1 en artikel 2.4.2 van de Huisvestingsverordening Haarlemmermeer 2018, eerste wijziging;
2. bij wooncomplex TrackX op de Stationsweg 10 in Hoofddorp lokale voorrang toe te passen aan jongeren van 18 tot 28 jaar uit Haarlemmermeer op grond van artikel 2.3.5 van de huisvestingsverordening Haarlemmermeer 2018, eerste wijziging;
3. in te stemmen met het verzoek van Eigen Haard om bij oplevering van TrackX in eerste instantie elf vergunninghouders te huisvesten dat zal oplopen tot uiteindelijk zestien vergunninghouders die hier zullen gaan wonen;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

We huisvesten woningzoekenden volgens de Huisvestingsverordening. Met deze nota stemmen we in met een flexwonen-project voor jongeren tot 28 jaar met tijdelijke wooncontracten waardoor het geschikt is voor vergunninghouders, en voor jongeren uit onze gemeente. Dit project in wooncomplex 'TrackX' wordt gerealiseerd door woningcorporatie Eigen Haard, zodra de verbouwing van het oude Vestiakantoor gerealiseerd is.

We maken daarbij gebruik van de mogelijkheid om het samenwonen onder één dak op basis van een experiment uit te voeren. Deze woonvorm bestaat in dit geval uit 32 zelfstandige verhuureenheden onder één dak, en bijvoorbeeld de wasmachineruimte wordt gedeeld. Dit gebeurt door toepassing van artikel 2.4.1 en 2.4.2 uit de Huisvestingsverordening 2018, eerste wijziging. Ons college is bevoegd om een dergelijk experiment aan te wijzen en het bindingscriterium 'lokale voorrang' toe te passen.

Wij willen ervoor zorgen dat Haarlemmermeerse jongeren, die gebaat zijn bij kleine, betaalbare sociale woonruimte, op basis van lokale binding (artikel 2.3.5 uit de huisvestingsverordening) kunnen voorgaan op jongeren uit de regio.

Binnen twee jaar na woningtoewijzing wordt geëvalueerd in hoeverre deze uitwerking van woningtoewijzing in TrackX bijgedragen heeft aan een prettige manier van samenwonen van jongeren met vergunninghouders.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen voorzien in sociale, kleine, betaalbare huisvesting voor jongeren. Hier is veel behoefte aan. Jongeren, woonachtig in Haarlemmermeer, willen we daarom voorrang geven.

Dit kan door middel van een woonvorm met gedeelde voorzieningen voor een combinatie van jongeren en vergunninghouders. Het vraagt van alle bewoners extra motivatie om op een prettige wijze met elkaar samen te wonen in één gebouw. Daarom willen we dat motivatie tot gemeenschapszin bij de selectie van woningzoekenden een rol speelt. Dit kan door deze woonvorm als experiment te beschouwen.

TrackX geeft invulling aan flexwonen en daarmee aan huisvesting voor vergunninghouders, doordat een bestaand gebouw gerenoveerd wordt tot woonruimten die op basis van tijdelijke huurcontracten verhuurd worden. Daarmee past dit project binnen de uitwerking van het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 (2019.0058049).

Na twee jaar zal geëvalueerd worden of deze toewijzingsmethodiek heeft bijgedragen aan het slagen van het samenwonen tussen twee groepen bewoners in TrackX.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Lokale toewijzing

Er is veel lokale vraag naar kleine, betaalbare woningen in Haarlemmermeer. Het aanbod ervan is klein. Bij de verhuur willen we daarom dat woningzoekenden afkomstig uit Haarlemmermeer voorgaan op regionaal woningzoekenden. Dit is mogelijk door deze woonvorm als 'experiment' te beschouwen. Alle huurders krijgen een jongerencontract van vijf jaar.

Experiment op basis van gemeenschapsvorming

In woonproject Trackx komen 32 studio's en kleine appartementen voor jongeren van 18 tot 28 jaar. Zestien woningen zijn in overleg met en op verzoek van de gemeente gereserveerd voor vergunninghouders om te voldoen aan de provinciale taakstelling. De andere zestien zijn voor Haarlemmermeerse jongeren.

Dit aantal kamers voor vergunninghouders is nodig om de doorstroming uit de Lutullistraat, waar nu elf jonge vergunninghouders wonen die jonger dan 28 jaar zijn, mogelijk te maken. Het toewijzen van dit soort appartementen gebeurt op basis van specifieke criteria. Net als bij sociale huurwoningen kan niet iedereen geaccepteerd worden. Zoals in de bijlage valt te lezen zijn 'gemeenschapsvorming' en 'het stimuleren van integratie' belangrijke uitgangspunten van dit bijzondere jongerenproject. Woningcorporatie Eigen Haard laat dit aspect daarom meewegen in de acceptatieprocedure.

Aantal te huisvesten vergunninghouders bij oplevering

In de subsidievoorwaarden is bepaald dat minimaal de helft van het aantal woningen (zestien) moet worden bewoond door vergunninghouders. In dit gemengd wonen project van vergunninghouders en reguliere jongeren is het van belang dat de basis om zonder problemen met elkaar samen te wonen, goed is. Dit gebeurt vaak in een verhouding 25%-75% bij grote projecten of 33%-67% bij kleinere projecten. In TrackX worden bij oplevering woonruimten geleverd aan elf vergunninghouders die nu op de Lutulistraat wonen. Zij moeten plaats maken op de Lutullistraat voor een nieuwe groep.

Uiterlijk binnen vijf jaar worden de vijf resterende vergunninghouders in TrackX gehuisvest.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad heeft vanuit de kader stellende en controlerende functie een rol bij het vaststellen van de huisvestingsverordening en bij het toetsen van de prestaties die hiermee mogelijk zijn. De raad heeft in 2018 de huisvestingsverordening Haarlemmermeer 2018, eerste wijziging vastgesteld om sociale woonruimte binnen vooraf bepalende kaders zo rechtvaardig mogelijk te verdelen. Het college is bevoegd om een experiment als bedoeld in de artikelen 2.4.1 en 2.4.2 van de Huisvestingsverordening aan te wijzen en het bindingscriterium 'lokale voorrang' toe te passen. De wethouder woonbeleid is binnen het college het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Twee jaar na oplevering wordt het experiment geëvalueerd. Wij informeren de raad hierover via de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?


De voortgang van de toewijzing van wooncomplex TrackX monitoren wij met Eigen Haard. De raad informeren wij over flexwonen en huisvesting van bijzondere doelgroepen via de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

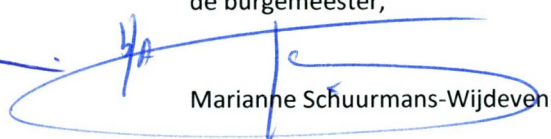
Het invoeren van een experiment en het toewijzen op lokale binding is op grond van de Huisvestingsverordening een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Er wordt over het woonbeleid afgestemd binnen de Metropoolregio Amsterdam en deelregio Amstelland-Meerlanden. Door te voorzien in jongerenhuisvesting dragen wij bij aan behoud en uitbreiding van de kleine, betaalbare sociale huurvoorraad in onze gemeente en de regio.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

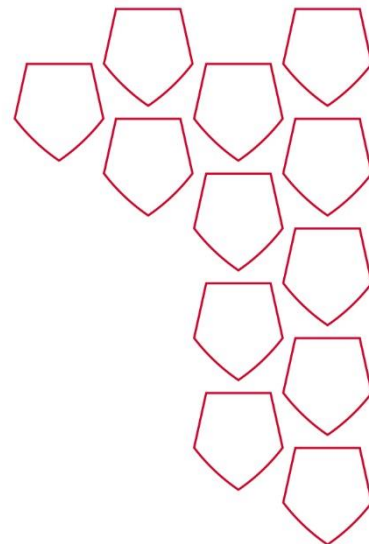

drs. Carel Brugman

de burgemeester,


Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Aanvraag experimentenstatus Woningcorporatie Eigen haard



Gemeente Haarlemmermeer
T.a.v. de heer Arjan Driehuis
Raadhuisplein 1
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Amsterdam, 20 november 2020

Betreft: Aanvraag experimentenstatus voor wooncomplex Trackx (voormalig Vestiakantoor) aan de Stationsweg 10 te Hoofddorp

Geachte heer Driehuis,

Met veel genoegen bieden wij u bij deze de selectieprocedure aan voor het gemengde woonproject Trackx aan de Stationsweg 10 in Hoofddorp. Hier komen 32 studio's en kleine appartementen voor jongeren van 18 tot 28 jaar. Een tiental woningen is in overleg met de gemeente gereserveerd voor statushouders in deze leeftijdsgroep; jongeren die al langere tijd op een andere locatie in Hoofddorp in een tijdelijke huisvesting wonen.

Gemeenschapsvorming

Zoals u in de procedure kunt lezen zijn 'gemeenschapsvorming' en 'het stimuleren van integratie' belangrijke uitgangspunten van dit bijzondere jongerenproject.

Experiment voor twee jaar

Wij verzoeken u om het gemengde woonproject Trackx te benoemen tot experiment, conform de Huisvestingsverordening. Dit maakt het voor ons mogelijk om gemotiveerde jongeren te werven en selecteren voor dit project. De gewenste looptijd van het experiment is twee jaar. We gaan ervan uit dat dit voldoende is om een basis voor de community te leggen.

Bijgaand treft u de door Eigen Haard voorgestelde wervings- en selectieprocedure.

Met vriendelijke groet,

Choukri Abourida
Adviseur Woonbeleid

Afzender: Woonstichting Eigen Haard
Adres: Arlandaweg 88 1043EX Amsterdam
Post: Postbus 67065 1060JB Amsterdam
Website: www.eigenhaard.nl

Afdeling: Wonen
Contact: Choukri Abourida
E-mail: c.abourida@eigenhaard.nl
Telefoon: 020-6801624 / 06-30021882

Bijlage 1

Wervings- en selectieprocedure Trackx: Een gemengd jongerenproject met starters en statushouders aan de Stationsweg 10 te Hoofddorp

Inleiding

In Hoofddorp wordt het voormalige kantoor van Vestia getransformeerd naar in totaal 32 woningen, dit zijn 17 studio's en 15 tweekamerappartementen. De woningen zijn bestemd voor jongeren, deels de groep met aanvangsleeftijd 18-23 jaar en deels de groep met aanvangsleeftijd 23-28 jaar. De gemeente Haarlemmermeer heeft een bijdrage aan de realisatie beschikbaar gesteld onder voorwaarde dat hier ook statushouders in dezelfde leeftijdsrange een woonplek krijgen. De gemeente 'levert' hiervoor een groep van circa 10 jonge statushouders die al langere tijd in tijdelijke huisvesting in Hoofddorp verblijft. Deze groep heeft al langere tijd de verblijfsstatus, heeft werk of studie. Het complex wordt naar verwachting in de tweede helft van 2021 opgeleverd.

Eigen Haard heeft in Amsterdam op een aantal complexen ervaring opgedaan met het 'gemengd wonen' en ziet de meerwaarde van zorgvuldige selectie en communitybuilding voor het succesvol wonen voor alle bewoners. Omdat gebleken is dat de opzet van ieder gemengd wonen complex verschilt, is gekeken naar wat op deze locatie nodig is, en in aanmerking nemend dat Eigen Haard afwijkingen op haar reguliere verhuurprocessen zo beperkt mogelijk wil houden. Gezien de doelgroepen, de relatief kleine woningen, de ligging van het complex en het beoogde delen van voorzieningen (wasruimte en buitenruimte) staat Eigen Haard op het standpunt dat het noodzakelijk is ook hier elementen van communitybuilding toe te passen. Ten aanzien van de selectie van hiervoor geschikte reguliere jongeren vraagt dit om medewerking van de gemeente Haarlemmermeer als dit afwijking van de huisvestingsverordening betreft. Totdat de Huisvestingsverordening aangepast is, vragen wij de gemeente Haarlemmermeer dit woonproject aan te wijzen als experiment. In dit memo wordt het gewenste proces beschreven en benoemd waar het afwijkend is van de Huisvestingsverordening.

Beschrijving complex, contractvorm en doorstroming:

Het complex wordt een jongerencomplex. De 32 woningen worden als volgt verdeeld:

- 8 studio's worden toegewezen aan jongeren 18-23 jaar (regulier en statushouders)
- 9 studio's worden toegewezen aan jongeren 23-28 jaar (regulier en statushouders)
- 15 tweekamerappartementen worden toegewezen aan jongeren 23-28 jaar (jongeren en statushouders)

De studio's variëren in omvang van 26 tot 32 m² gbo, de appartementen lopen uiteen van 49 tot 67 m² gbo. Het is i.v.m. daglichttoetreding niet mogelijk om deze allen officieel een tweekamerwoning te benoemen, er zit geen af te sluiten deur tussen de ruimten. Een deel van de woningen heeft een balkon, de overige woningen zijn aangewezen op een groot gemeenschappelijk terras op het dak van de inpandige parkeergarage.

Huur per type en doelgroep	Aantal	Huur (prijspeil 2020)
Studio (18 tot 23 jaar)	8	€ 432
Studio (23 tot 28 jaar)	9	€ 619
Tweekamerwoning (23 tot 28 jaar)	15	€ 619

De woningen zijn niet voorzien van een aansluiting voor een wasmachine. Op de 1^e en 3^e verdieping komt een wasruimte waar bewoners gebruik kunnen maken van wasmachine en droger. Ook is een kleine ruimte geschikt gemaakt als gemeenschappelijke woonkamer, tevens de aanlandplek voor de wijkbeheerder van Eigen Haard (geen kantoor). De ervaring bij andere complexen leert dat bewoners een 'neutrale' ontmoetingsruimte buiten de eigen – vaak kleine – woning waarderen. Wanneer deze functie in de toekomst niet meer nodig blijkt te zijn, kan deze tezamen met een aangrenzende studio worden omgezet naar een tweekamerappartement.

Uitgangspunten voor toewijzing en doorstroming binnen het complex

Voor de toewijzing en verhuur binnen het complex geldt een aantal uitgangspunten:

- De studio's zijn uitsluitend geschikt voor éénpersoonshuishoudens¹, de appartementen zijn geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens.
- De maximaal 10 woningen voor statushouders worden verspreid over het gebouw toegewezen, met als doel om iedere statushouder Nederlandse burens te geven. Bij mutatie kunnen deze woningen, in overleg met de gemeente, met voorrang beschikbaar blijven voor deze doelgroep.
- Bij de verhuur krijgen woningzoekenden afkomstig uit Haarlemmermeer voorrang. Dit past binnen de Huisvestingsverordening, maar deze vorm van directe toewijzing moet de gemeente vooraf goedkeuren.
- Alle huurders krijgen een tijdelijke huurovereenkomst van vijf jaar (jongerencontract). Bij ondertekening staan zij ingeschreven bij WoningNet. Huurders worden geacht zelfstandig en tijdig een volgende woonplek te vinden. Voor statushouders wordt door de gemeente gewerkt aan een z.g. ruggesteunregeling als achtervang.
- Het wordt mogelijk om binnen het complex door te stromen en opnieuw een tijdelijke huurovereenkomst van vijf jaar aan te gaan, dit onder voorwaarde dat de huurder voldoet aan de leeftijds- en inkomensvereisten voor betreffende woning. Wie boven wie voorrang krijgt en of de community hier ook een stem in krijgt moet worden vastgelegd. Omdat dit een vorm van directe toewijzing is moet dit vooraf bij Eigen Haard door een interne commissie akkoord worden bevonden. De wijkbeheerder moet met doorstroming instemmen, dit geldt tevens voor woningruil binnen en buiten het complex.

Afwijkend proces woningtoewijzing

Het is ongewenst dat de woningen enkel via de reguliere weg (inschrijfdur WoningNet) worden toegewezen. De woonvorm – met tijdelijke contracten, gedeelde voorzieningen en met statushouders – is niet standaard en vraagt van alle bewoners extra inzet/motivatie om dit te laten slagen om zo samen tot een prettige woonomgeving te komen. Bewoners moet daarom vooraf duidelijk worden gemaakt wat het wonen in dit complex inhoudt, zodat zij hier ook echt bewust voor kiezen.

Eigen Haard wil daarom in een vroeg stadium twee bewoners via WoningNet werven en benoemen tot 'gangmaker'. Zij zijn straks aanspreekpunt voor de wijkbeheerder en vice versa. Dit is een lichte toevoeging op het huren van een woning. Tegenprestatie is dat zij als enigen een woning binnen het complex mogen uitzoeken, mits passend. Ze krijgen hier geen vergoeding of huurkorting voor. Mogelijk kunnen zij – of andere bewoners – wel tegen een vergoeding een rol spelen in het beheer van de was- en/of gemeenschappelijke ruimte. De overige woningen worden eveneens naar leeftijd, inkomen en omvang huishouden toegewezen.

Eigen Haard stelt de gemeente Haarlemmermeer voor van het reguliere toewijzingsproces af te wijken en in te stemmen met een experiment. Dit vertaalt zich in de volgende stappen:

1. Vooraankondiging via Woningnet en/of social media en/of lokale media, met nadruk op twee zaken: tijdelijke huurovereenkomst en 'gemengd wonen'. Beiden nog niet heel bekend in Haarlemmermeer. Gekeken wordt of via lokale media het complex al onder de aandacht wordt gebracht, voorafgaand aan de formele werving.
2. Per type woning plaatst Eigen Haard een advertentie op WoningNet. Deze advertenties kunnen wij extra promoten via social media en/of lokale media, wederom met nadruk op tijdelijke huurovereenkomst en 'gemengd wonen' met andere jongeren uit de Haarlemmermeer met verschillende culturele achtergronden.
3. Idealiter (zonder beperkende corona-maatregelen) organiseren wij een verplichte informatiebijeenkomst voor geïnteresseerde jongeren, bij voorkeur op de locatie zelf. Gezien het beperkte aantal woningen, nodigen wij maximaal 100 geïnteresseerde jongeren uit voor de informatiebijeenkomst (o.b.v. langste inschrijfdur)². Hier laten wij andere jongeren - regulier én statushouders - vertellen over het wonen in een vergelijkbaar complex, bijvoorbeeld Eigen Haardbewoners van projecten Startblok Elzenhagen of Papaverhoek in Amsterdam. Bij voorkeur nodigen wij ook de statushouders die hier komen wonen uit, zodat ook zij zich een beeld kunnen vormen van het wonen in dit complex. Inhoudelijk komt aan de orde:
 - o Hoe kom je hier te wonen?

¹ Met de opmerking dat bij inschrijving via WoningNet tweepersoonshuishoudens niet kunnen worden uitgesloten.

² Hoe de informatiebijeenkomst wordt ingevuld is mede afhankelijk van de op dat moment geldende richtlijnen voor Covid-19.

- Wat betekent het 'samen wonen' hier?
 - Wordt er ook een bijdrage van je verwacht (goede buur)?
 - Delen van voorzieningen zoals de wasruimte
 - Wat betekent een tijdelijke huurovereenkomst?
4. Wanneer jongeren na het bijwonen van de informatiebijeenkomst of het doornemen van alle informatie nog steeds geïnteresseerd zijn, wordt hun gevraagd een motivatiebrief te schrijven. Het projectteam van Eigen Haard zal deze motivatiebrieven zorgvuldig beoordelen aan de hand van vooraf bepaalde kwalitatieve criteria waarop kandidaten punten kunnen scoren. Tijdens de briefbeoordeling wordt o.a. gelet op onderstaande punten.
- Waarom wil je op deze bijzondere locatie én met jongeren met verschillende culturele achtergronden wonen?
 - Wat wil jij voor je burens doen en waarom?
 - Wat kunnen jouw burens straks voor jou doen?
 - Heeft iemand een relevant netwerk waar anderen ook gebruik van kunnen maken?
 - Heeft iemand een bijzondere hobby of creatief talent dat ingezet kan worden voor de community of bij activiteiten?
5. Een selectie van jongeren met de hoogste 'briefscore' wordt uitgenodigd voor een motivatiegesprek, waarna een definitieve selectie zal worden gemaakt.

Zoals aangegeven start in een eerder stadium, tevens via WoningNet, de werving van twee gangmakers. Uit het aantal reacties zal o.b.v. inschrijfduur een kleine selectie van jongeren worden gemaakt. Vervolgens volgen wij de hierboven beschreven stappen. Mocht er vanuit de groep statushouders ook interesse zijn voor deze rol, dan zullen wij één geschikte gangmaker selecteren uit deze groep en één gangmaker uit de reguliere groep geïnteresseerde jongeren.

Afwijkend van de huisvestingsverordening is dat hier een vorm van directe toewijzing plaatsvindt. Eigen Haard bepaalt wie waar komt te wonen, regulier en statushouder. Als in de eerste twee jaar een basis is gelegd, kan mogelijk worden overgegaan op reguliere toewijzing via WoningNet. Maar ook dan zal gelden dat duidelijke communicatie over 'de bedoeling' en het samenwonen met jongeren met verschillende culturele achtergronden – als nog aan de orde - essentieel is.

Aandachtspunt in de communicatie is dat het leeuwendeel van de woningen aan jongeren uit de Haarlemmermeer wordt toegewezen en dat een beperkt deel beschikbaar komt voor jongeren met verschillende culturele achtergronden die ook al langere tijd in de Haarlemmermeer wonen.

Extra toelichting "gangmakers":

Eigen Haard is voornemens om twee bewoners aan te stellen als gangmaker. Gangmakers zetten zich in voor de kleine community die bewoners straks met elkaar zullen vormen. Als gangmaker houd je een oogje in het zeil, zorg je dat het onderlinge contact tussen bewoners prettig is en stimuleer je bewonersinitiatieven en activiteiten voor en door bewoners. Geïnteresseerde reguliere kandidaten moeten ingeschreven staan bij WoningNet en ook via WoningNet reageren op een passende woning.

Begeleiding en evaluatie

Vanuit Eigen Haard zal de wijkbeheerder nauwe contacten onderhouden met de bewoners, en in het bijzonder de gangmakers. Tevens zal dit experiment periodiek besproken worden tijdens reguliere overleggen die Eigen Haardmedewerkers voeren met partners in de wijk en met de gemeente. De wijkregisseur en sociaal projectleider van Eigen Haard monitoren de communityvorming in het complex. Dit kan op verschillende manieren. Een daarvan is door bewoners deel te laten nemen aan het Eigen Haard bewonersonderzoek. Hierin komt o.a. aan bod: de tevredenheid over de woning, de buurt, betrokkenheid, sociale contacten en zelfredzaamheid, klanttevredenheid en verhuisgeneigdheid. Verder zullen wij cijfers over het complex bijhouden m.b.t. het aantal klachten, overlastmeldingen, onderhoudsverzoeken en mutaties. Aan de hand van deze cijfers kan het projectteam van Eigen Haard eventueel bijsturen en in gesprek gaan met bewoners en/of betrokken instanties.