



Samenvatting

De Maastrichtse corporaties Woonpunt, Maasvallei en Servatius hebben besloten het Woningburo te laten integreren met Thuis In Limburg (TiL). Hierdoor kunnen per 1 januari 2017 woningzoekenden reageren op vrijkomende woningen in vrijwel heel Limburg.

Maasvallei en Servatius zijn nog geen lid van TiL en zijn daarom verplicht de gemeente Maastricht haar zienswijze te vragen op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

De gemeente Maastricht heeft besloten geen bezwaar in te dienen.

De gemeente vraagt wel van de corporaties en het Woningburo om over de overgang duidelijk te communiceren met de huidige klanten van Woningburo.

Ook wil de gemeente het beleidsteam Woningburo voortzetten en adviseert ze de corporaties te overleggen met de huurdersverenigingen.

Beslispunten

Geen bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen integratie van het Woningburo en Thuis in Limburg maar wel de volgende voor Maastricht relevante aandachtspunten voor het fusieproces aan de Maastrichtse corporaties mee te geven:

1. Het beleidsteam Woningburo dient te worden voortgezet na 2017 en de verdere inrichting van deze overlegstructuur zal door het huidige beleidsteam worden voorgelegd in het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken in het vierde kwartaal van 2016;
2. De corporaties en het Woningburo dienen in afstemming met de gemeente direct na het zomerreces te starten met de communicatie rondom van de integratie van Woningburo met Thuis in Limburg;
3. De corporaties wordt aangeraden hun huurdersverenigingen te betrekken bij het fusieproces tussen Woningburo en Thuis in Limburg.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 juli 2016:

Conform.



1. Aanleiding

In 2012 hebben het bestuur van het Woningbureau en de Algemene Ledenvergadering van Thuis in Limburg (TiL) de intentie uitgesproken om te fuseren. Uitgangspunt daarvan is om een gezamenlijk Limburgbreed woonruimtebemiddelingssysteem op te zetten.

Na een langdurig intern proces binnen (het huidige) TiL is voor de drie Maastrichtse corporaties in principe nu de weg vrij om het feitelijke fusieproces in te gaan.

Woonpunt, Servatius en Maasvallei hebben onlangs besloten om de huidige verbinding Woningburo Maastricht te laten samengaan met Thuis in Limburg.

Woonpunt is reeds verbonden aan TiL (vanuit o.a. Sittard-Geleen en Heerlen). Servatius en Maasvallei nog niet. Voor laatstgenoemde corporaties betekent dit dat zij een nieuwe verbinding aangaan. Op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn Servatius en Maasvallei verplicht aan onze gemeente zienswijzen te vragen over de voorgenoemde nieuwe verbinding. Dat hebben Servatius en Maasvallei per brief gevraagd. Een collegebesluit is hiervoor noodzakelijk.

2. Context

- Woonruimteverdelingsreglement: Dit is voor het laatst vastgesteld in 2012 door het bestuur van het Woningburo. Het Woonruimteverdelingsreglement bevat regels over de inschrijving als woningzoekende maar ook de toewijzing van woningen door de drie deelnemende corporaties;
- Samenwerkingsdocument Wonen en Wijken. Dit document is in het bestuurlijk overleg Wonen en Wijken in 2015 vastgesteld en bevat samenwerkingsafspraken rondom 5 bestuursopdrachten. De voor dit voorstel relevante bestuursopdracht is 'Woonruimteverdeling'.

3. Gewenste situatie

Het doel van de integratie tussen Woningburo en Thuis in Limburg is om een efficiënt Limburgbreed bemiddelingssysteem te ontwikkelen dat de bestaande maar ook toekomstige afspraken over woonruimteverdeling van de gemeenten uitvoert en faciliteert. De bedoeling is dat deze organisatie na de fusie (voorzien voor 1 januari 2017) Thuis in Limburg gaat heten.

De nieuwe organisatie biedt voor woningzoekenden in Maastricht, met behoud van reeds opgebouwde inschrijftijd, in principe de kans om het zoekgebied voor woningen te vergroten. Zij kunnen reageren op woningen buiten Maastricht. Het omgekeerde is overigens ook mogelijk.

a. Wat verandert er voor de (potentiële) huurders in Maastricht?

De (potentiële) huurder in Maastricht:

1. Krijgt met behoud van de opgebouwde inschrijftijd een vergroting van het zoekgebied;



2. Krijgt te maken met dagelijkse publicaties van nieuw woningaanbod in plaats van wekelijks aanbod;
3. Hoeft niet te betalen voor inschrijving bij Thuis in Limburg;
4. Kan bij urgentiebepaling ook bij andere gemeenten terecht voor huisvesting.

b. Wat gaat de nieuwe organisatie doen voor elke aangesloten corporatie?

De nieuwe organisatie heeft vier taken:

1. Inzichtelijk maken van woningaanbod (publicatie);
2. Beheer van ingeschreven woningzoekenden en matching op het woningaanbod;
3. Bijzondere huisvestingsdoelgroepen via het bemiddelingssysteem in verbinding brengen met de corporaties;
4. Leveren van marktinformatie en ondersteunen bij interpretatie daarvan voor de lokale situatie.

Bovengenoemde taken worden thans ook door het Woningburo voor Maastricht uitgevoerd.

c. Wat gaat de nieuwe organisatie doen specifiek voor Maastricht?

De Maastrichtse corporaties monitoren reeds de afspraken over de woonruimteverdeling door middel van de kwartaalrapportages. Dit systeem wordt voor de Maastrichtse corporaties in TiL meegenomen door middel van:

1. Aanpassing van het format van kwartaalmonitoring in het systeem van TiL
2. Interpretatie en analyse van de marktinformatie.

Hierdoor wijzigt er niets wat betreft de huidige afspraken over de monitoring van de woonruimteverdeling.

d. Wat gaat de nieuwe organisatie niet meer doen voor Maastricht ?

Een aantal taken zal na de fusie niet meer door Thuis in Limburg worden uitgevoerd.

1. Het opstellen en adviseren over de woningbegroting. Uitvoering wordt door corporaties en gemeente opgepakt.
2. Incasso inschrijfgelden. Deze taak gaat vervallen want binnen Thuis in Limburg wordt geen gebruik gemaakt van inschrijfgelden.
3. Papieren edities en flyers van woningpublicaties vervallen inclusief de administratie van de abonnees hiervan. Er wordt nu ook bijna geen gebruik (meer) van gemaakt;
4. Telefonische helpdesk woningzoekenden (0,4 Fte). Deze taak vervalt. De corporaties nemen deze taak over.



Ad 1. De woningbegroting is te beschouwen als een jaarplanning van het aantal te verdelen sociale huurwoningen naar doelgroep en wordt op basis van de kwartaalrapportages van TiL met ingang van 2017 door de corporaties samen met de gemeente opgesteld en gemonitord.

Ad 2. Personen die zich vanaf 2017 bij Thuis in Limburg inschrijven, behoeven geen inschrijfgeld te betalen. Bij het Woningburo betaalt men € 35,-. In de communicatie rondom de overgang van Woningburo naar TiL dient hier aandacht aan te worden besteed.

Ad 3. De gevolgen van de verdergaande digitalisering van het woningaanbod zullen naar verwachting zeer beperkt zijn daar er nog enkele postabonnees zijn die papieren edities van de woningpublicaties krijgen.

Ad 4. Corporaties krijgen vanaf 2017 de taak om een aan hen gekoppelde woningzoekende van informatie te voorzien over een aangeboden woning. Dit is op zich ook een logische ontwikkeling. Uiteindelijk is de betreffende corporatie een van de ondertekenaars van het huurcontract en leren zij hun (potentiële) klanten eerder kennen.

e. Positie beleidsteam Woningburo na integratie met TiL.

In het kort kan worden gezegd dat het beleidsteam Woningburo de afgelopen jaren goed heeft gefunctioneerd op het gebied van:

1. het bewaken van de woonruimteverdelingsafspraken,
2. het afstemmen van beleid op het gebied van bijzondere doelgroepen (vluchtelingen, WMO, Housing etc.)
3. beleidsontwikkelingen op het thema 'Voorkoming huisuitzettingen'
4. bespreken van bijzondere casuïstiek.

Het beleidsteam kan deze werkzaamheden voortzetten na 2017 en daarbij ook de twee taken, die TiL niet meer voor Maastricht doet, zélf oppakken te weten het samenstellen van de woningbegroting en het gezamenlijk volgen van de klantcontacten van de corporaties met woningzoekenden.

Het beleidsteam dient daarom te worden voortgezet opdat de afspraken die op bestuurlijk niveau worden gemaakt op het gebied van woonruimteverdeling ambtelijk kunnen worden voorbereid.



Een systeem van woonruimtebemiddeling voert de afspraken op het gebied van woonruimteverdeling uit en functioneert dus onafhankelijk van de beleidsafspraken tussen corporaties en gemeenten.

Wel zal de bestaande overlegstructuur tussen gemeente en de corporaties dienen te worden voortgezet en zal in de tweede helft van 2016 nog een plan van aanpak moeten worden gemaakt door corporaties en gemeente dat toe ziet op de uitrol van de integratie tussen Woningburo en TiL en met name op het gebied van communicatie naar gebruikers en blijvende afstemming tussen corporaties en gemeenten over bijzondere doelgroepen.

Daarnaast wordt het zeer aangeraden dat de huurdersverenigingen door de Maastrichtse corporaties aan de hand worden meegenomen in het integratieproces. Vanaf 2017 gaan immers woningzoekenden in Maastricht (zowel bestaande als nieuwe) via een ander webportaal woningen zoeken.

Het voordeel bij aansluiting bij Thuis In Limburg is dat potentiële huurders via het vrij te verhuren aantal woningen binnen Limburg het zoekgebied wordt vergroot terwijl tegelijkertijd (prestatie)afspraken op het gebied van maatwerk per gemeente kunnen worden gehandhaafd. Immers de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders dient lokaal te worden ingevuld en er zal lokaal ook behoefte zijn aan woningen die gereserveerd dienen te worden voor housing (i.c. extramuralisering vanuit GGZ-instellingen) en labeling van zorggeschikte woningen voor woningzoekenden met een WMO-indicatie. Afspraken over woonruimteverdeling met de betreffende corporaties worden dus gemaakt door aangesloten gemeenten en dus ook door Maastricht.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor personeel en organisatie van onze gemeente. Het gaat immers om de integratie van twee bureaus die onder de vlag van de Limburgse corporaties de woonruimteverdeling van de gemeenten uitvoeren.

7. Informatiemanagement en automatisering



Niet van toepassing.

8. Financiën

Thuis in Limburg wordt bekostigd door de corporaties en niet door de gemeenten. Financiële afwegingen hebben wel mede een rol gespeeld voor de corporaties bij de integratie van TiL en het Woningburo. De integratie van Woningburo en TiL heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe dit traject wordt gestart.

11. Voorstel

Geen bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen integratie van het Woningburo en Thuis in Limburg maar wel de volgende voor Maastricht relevante aandachtspunten voor het fusieproces aan de Maastrichtse corporaties mee te geven:

1. Het beleidsteam Woningburo dient te worden voortgezet na 2017 en de verdere inrichting van deze overlegstructuur zal door het huidige beleidsteam worden voorgelegd in het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken in het vierde kwartaal van 2016;
2. De corporaties en het Woningburo dienen in afstemming met de gemeente direct na het zomerreces te starten met de communicatie rondom van de integratie van Woningburo met Thuis in Limburg;
3. De corporaties wordt aangeraden hun huurdersverenigingen te betrekken bij het fusieproces tussen Woningburo en Thuis in Limburg.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De corporaties staan zelf voor de taak om de feitelijke integratie tussen Woningburo en Thuis in Limburg vorm te geven. Wel zal daarbij duidelijke communicatie nodig zijn met de huidige woningzoekenden in Maastricht. Dit dient in overleg met de gemeente direct na het zomerreces te worden opgestart. De communicatie naar woningzoekenden vormt ook de onderlegger voor de wijzigingen in de productcatalogus van de website van de gemeente Maastricht.



De ambtelijke overlegstructuur tussen corporaties en gemeente op beleidsgebied zal worden voortgezet. Een voorstel daartoe landt in het BOWW in het vierde kwartaal van 2016.

Collegievoorstel