

| Algemeen | |
|-------------|-----------------|
| Aan | Brede Kijk |
| Van | Mark Nijland |
| Datum | 22 oktober 2020 |
| Verspreiden | Nee |
| Kenmerk | |

Voorstel

Instemmen met het experiment, onder de hieronder genoemde voorwaarden

In- en aanleiding

De Boomberg is een complex voor verpleeg-/verzorgingshuis en aanleunwoningen naast het centrum in Hilversum.

Eigenaar Habion is bezig met verbouwing tot zelfstandige eenheden voor senioren.

In totaal gaat het in de nieuwe situatie om:

- 18 eenheden voor jongeren met autisme (ouderparticipatie-initiatief) – was en blijft separaat cluster
- 24 eenheden groepswonen voor mensen met dementie – blijven waarschijnlijk intramuraal
- 42 voormalige aanleunwoningen
- 98 voormalige verpleeg/verzorgingsplekken

Het betreft in totaal daarmee 140 zelfstandige sociale huureenheden (onder Huurtoeslaggrens) van een toegelaten instelling die dus formeel onder de Huisvestingsverordening 2019 vallen. Alle eenheden zullen verhuurd worden via criteria passend toewijzen (inkomenstoets).

Habion vraagt voor de toewijzing van deze 140 woningen een uitzondering aan op de Huisvestingsverordening. We weten momenteel nog niet hoeveel oud-Boombergbewoners willen terugkeren. Daarnaast wordt de optie opgehouden dat bewoners van Carolus tijdelijk gebruik gaan maken van de Boomberg-locatie. Daardoor is momenteel nog niet exact te zeggen hoeveel woningen er per wanneer voor het liv-inn concept ter beschikking komen.

Habion wil van de Boomberg een plek maken waar ouderen met een zorgvraag samenwonen met jongere mensen. Met een mix aan bewoners (het 'live inn concept') staan onderling contact en hulp centraal. Daarbij is een breder palet aan bewoners essentieel. Het is belangrijk dat nieuwe bewoners zich bewust zijn en gemotiveerd zijn om te wonen binnen dit leefconcept. Habion heeft dit concept met succes op andere plekken in Nederland geïntroduceerd. Voor meer informatie over dit woonconcept zie bijlage 1.

De huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid voor een dergelijke afwijking, onder het mom van een experiment. Een experiment duurt maximaal 2 jaar en wordt afgesloten met een evaluatie.

Discussie

Voordelen

Het experiment biedt een kans om het Liv inn-concept van Habion gedurende 2 jaar de ruimte te geven om in Hilversum haar meerwaarde te laten zien. Het Liv inn concept van Habion past goed binnen de gezamenlijke ambitie van een leefomgeving waarin ouderen zich thuis kunnen voelen en vitaal kunnen blijven. Het is belangrijk om open te blijven staan voor innovatieve ideeën zodat we daar samen lering uit kunnen halen. Het Liv-inn concept is een aanvulling op het huidige woonaanbod voor senioren. Een woonvorm waar onderlinge hulp, saamhorigheid en zelfredzaamheid centraal staan bestaat nog niet op deze manier in Hilversum. Doordat de kansen voor senioren in het huidige woonruimteverdeelsysteem reeds hoog zijn en de 140 gerenoveerde woningen nieuw te verdelen woningen zijn is het effect dit experiment op de slaagkansen van de doelgroep miniem. Daarnaast biedt een experiment als deze de mogelijkheid om te leren wat alternatieve woonvormen voor effecten hebben om de bewoners.

Kritische punten

De woningtoewijzingsregels uit de regionale Huisvestingsverordening zijn vastgelegd om zo transparant en objectief mogelijk woningzoekenden een woning toe te wijzen in de zeer krappe woningmarkt van de Gooi en Vechtstreek. Doordat Habion wil afwijken van deze regels moet ervoor worden gewaakt dat die transparantie overeind blijft. Daarom zijn heldere toewijzings-/afwijzingscriteria opgesteld en wordt de toelatingscommissie objectiever door een ver vertegenwoordiging van de gemeente/regio.

Daarnaast heeft Habion heeft als woningcorporatie een maatschappelijke taak, waarbij hoort dat zij bijdragen aan het huisvesten van maatschappelijke doelgroepen, ook wanneer zij de experimentenstatus hebben.

Ingebrachte punten:

1. Het is ongewenst dat Habion zich hiermee onttrekt aan onze HVV en dus geen bewoners in het kader van HMD, met urgentie of uit de Cocon hoeft te huisvesten.
2. De onttrekking wordt gepresenteerd op basis van de mogelijkheid in de HVV 2019 van "experiment bij nieuwbouw". Echter, is transitie/renovatie te bestempelen als nieuwbouw? Het betreft de transitie/renovatie van intramurale woningen naar zelfstandige sociale huurwoningen, maar dat valt naar onze mening niet onder nieuwbouw.
3. Bij nieuwbouw kan de aanbieder er ook voor kiezen om bij de eerste toewijzing in haar eigen criteria op te stellen.
4. Wat als (ruim) binnen die termijn alle 14 woningen op basis van het Liv-inn concept zijn aangeboden? Worden dan de vrijkomende woningen regulier en op basis van de HVV 2019 criteria als seniorenwoningen toegewezen of vallen deze gelabelde woningen twee jaar lang onder Liv-inn?
5. Corporaties zullen bij transitie/renovatie (en ook bij nieuwbouw) ook een beroep (kunnen) gaan doen op het "experiment bij nieuwbouw" om met een tijdelijke oplossing aan hun leefbaarheid te werken. Op deze manier ondergraaft het experiment de samen-sterk formule van de HVV2019. Als het experiment wordt goedgekeurd zullen andere corporaties ook overwegen om een experiment te starten.

Deze discussie leidt tot het voorstel om in stemmen met het experiment, op de onderstaande voorwaarden:

Voorgestelde voorwaarden voor experiment

1. Het experiment wordt aangegaan voor 2 jaar, met een tussenevaluatie na 1 jaar en een eindevaluatie (nader in te vullen i.o.m. de Brede Kijk);
2. Gedurende de looptijd van het experiment worden t.b.v. evaluatie alle aanmeldingen en toewijzingen geregistreerd;
3. Bij het experiment zijn passend toewijzen en regiobinding voorwaardelijk;
4. Voormalige bewoners van de Boomberg hebben per definitie voorrang;
5. Kandidaat huurders (doelgroep senioren met zorgindicatie) met een urgentiebewijs kunnen niet dan na overleg met het RUB worden afgewezen;

6. Habion neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid (huisvesten 5% bewoners via HMD, statushouders, urgenten);
7. Alle te verhuren eenheden worden gepubliceerd op WoningNet om optimale toegankelijkheid te borgen;
8. Nummer 1 van Woningnet krijgt de woning tenzij de entreecommissie met goede redenen kan beargumenteren dat de kandidaat niet passend is binnen de Boomborg;
9. De regio/gemeente krijgt een rol in de toelatingscommissie om te waken voor een objectieve beoordeling over de geschiktheid van kandidaten.

Met de bovenstaande voorwaarden, aangevuld met de reguliere sturingsmogelijkheden die de Huisvestingsverordening al biedt, heeft Habion mogelijkheden om te sturen op de gewenste bewonersmix door:

1. Woningnet advertentie (met mogelijkheden om te sturen via aanbidding aan leeftijdscategorie of via loting)
2. Duidelijke informatie over het gewenste profiel van de bewoners ivm het woonconcept in de Boomborg. Via Woningnet en extra informatie na reactie op advertentie.
3. "Het goede gesprek" waarbij de passendheid van de kandidaat bij de Boomborg en vice versa wordt besproken.
4. Ultieme mogelijkheid voor het afwijzen van nummer 1 van Woningnet, onder de noemer experimenten (waarbij dmv de rol van de regio/gemeente in de entreecommissie wordt gewaakt voor de objectiviteit en transparantie).

Vervolg

Het voorstel wordt met het advies van de Brede Kijk voorgelegd aan PHO FD/wonen van 22 oktober

Start experiment: adverteren vanaf 3^{de} kwartaal 2020

Bijlages

1. toelichting Liv inn concept, toelatingscriteria en toelatingscommissie