

Uitvoeringsafspraken huisvesting cruciale beroepen Zaanstad 2023

Partijen:

De ondergetekenden, gemeente Zaanstad, gevestigd op Stadhuisplein 1 te Zaanstad, vertegenwoordigd door
Ron Schmidt, sectorhoofd, nader te noemen "gemeente Zaanstad"

En

Parteon, de heer H. Platte, directeur-bestuurder;
ZVH, de heer F. Storm, directeur-bestuurder;
Rochdale, de heer M. Acharki, bestuursvoorzitter en
WormerWonen, de heer J.H.J van Nimwegen, directeur-bestuurder,
hierna te noemen: 'woningcorporaties'

En

Agora, de heer P. Schotte, lid College van bestuur;
Zaan Primair, mevrouw B. Schumacher, voorzitter van college van bestuur en
SIOZ, de heer R. Cetintas, lid van college van bestuur,
hierna te noemen: 'onderwijskoepels'

En

Zaans Medisch Centrum, mevrouw F. de Vries, HR Manager,
hierna te noemen: "ZMC"

En

Evean, de heer R. Souwerbren, directeur-bestuurder;
Zorgcirkel, mevrouw T. van Grinsven, bestuurder en
Zorggroep Zaanstreek, de heer L. Groenendaal, bestuurder,
Hierna te noemen "ouderenzorg"

gezamenlijk te noemen: "partijen"

Aanleiding van de samenwerkingsovereenkomst

- De onderwijskoepels, de sector ouderenzorg en het ZMC hebben grote moeite met het vervullen van vacatures waardoor de kwaliteit van het basisonderwijs en de zorg voor Zaanse kinderen onder druk staat.
- Woningaanbod kan bijdragen aan het oplossen van de personeelstekorten door middel van het aantrekken van nieuw personeel en het behoud van bestaand personeel.
- De gemeente en woningcorporaties zetten zich volop in om het grote tekort aan betaalbare woningen op te lossen, maar op korte termijn zal het tekort zeker blijven bestaan.

Doel van de samenwerkingsovereenkomst

- De woningcorporaties en de gemeente Zaanstad willen bijdragen aan het terugdringen van de personeelstekorten in de zorg en het basisonderwijs via een voorrangsregeling voor zorgpersoneel en basisschoolleraren.
- De partijen willen een adequate wijze van gegevensuitwisseling organiseren voor de aanvraag van de voorrang op een corporatiewoning.

Het woningaanbod

De woningcorporaties bieden op verzoek woningen aan in de volgende categorieën:

1. Sociale huurwoningen voor bepaalde tijd;
2. Sociale huurwoningen met contract voor onbepaalde tijd;
3. Vrije sectorwoningen;

1. Sociale huurwoningen voor bepaalde tijd (tijdelijk)

- Voor huishoudens met een inkomen van € 44.035¹ per jaar bij een eenpersoonshuishouden en € 48.625² per jaar bij een meerpersoonshuishouden.
- Parteon biedt in 2023 18 tijdelijke sociale huurwoningen aan.
- De tijdelijke woningen van Parteon hebben een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandwet. De overeenkomst voor bepaalde tijd wordt voor tenminste één jaar aangeboden. Zo mogelijk worden woningen voor een langere periode aangeboden. Ook is het mogelijk een kandidaat over te plaatsen naar een andere tijdelijke woning.
- Het aanbod tijdelijke huurwoningen is aanbod-gestuurd. Dat wil zeggen als een tijdelijke woning vrijkomt dan reserveert Parteon de geschikte tijdelijke woning voor maximaal tien dagen. Als er binnen die tijd geen geschikte kandidaat of kandidaten worden gevonden wordt de woning aan een andere doelgroep aangeboden om leegstand te voorkomen.

2. Sociale huurwoningen met een contract voor onbepaalde tijd

- Voorrang op een sociale huurwoning is alleen mogelijk voor gezinnen met minimaal één kind met de leeftijd tot 18 jaar.
- De inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens voor een sociale huurwoning is in 2023 € 48.625,-.
- De woningcorporaties bieden in 2023 maximaal 12 sociale huurwoningen aan voor de pilot (6 door Parteon, 2 door WormerWonen, 2 door Rochdale, 2 door ZVH).
- De woningcorporaties bieden met name woningen uit de wijken Poelenburg, Peldersveld & Hoornseveld, Rosmolenwijk, Kogerveldwijk en Zaandam-Zuid aan.
- Het aanbod is vraag-gestuurd. De coördinator van de gemeente beoordeelt het aanmeldformulier. Wanneer de kandidaat in aanmerking komt, levert de coördinator de goedgekeurde kandidaat aan bij de corporatie. Die corporatie plaatst de kandidaat op de eigen wachtlijst en gaat op zoek naar geschikte woning voor kandidaat. Op dat moment is er nog geen woning. De corporatie is afhankelijk van het bezit dat na het verzoek voor voorrang vrijkomt en moet rekening houden met andere urgenten (zoals sociaal-medische urgenten, uitstroomurgenten stadsvernieuwingsurgenten en statushouders). De corporatie doet de kandidaat één aanbod.

¹ prijspeil 2023

² prijspeil 2023

3. Vrijesectorwoningen

- Voor mensen voor mensen met een inkomen³ boven de genoemde sociale huurgrens (afhankelijk van huishoudgrootte).
- Bij vrijesectorwoningen (vaak middenhuurwoningen) geldt het huur- en toewijzingsbeleid van de desbetreffende woningcorporatie.
- De woningcorporaties bieden in 2023 maximaal 10 vrijesectorwoningen aan voor de pilot (6 door Parteon, 2 door Rochdale en 2 door ZVH).
- De woningcorporaties selecteren met name woningen in de wijken Poelenburg, Peldersveld & Hoornseveld, Rosmolenwijk, Kogerveldwijk en Zaanstad-Zuid.
- Het aanbod is vraag-gestuurd. De coördinator van de gemeente beoordeelt het aanmeldformulier. Wanneer de kandidaat in aanmerking komt, levert de coördinator de goedgekeurde kandidaat aan bij de corporatie. Die corporatie plaatst de kandidaat op de eigen wachtlijst en gaat op zoek naar geschikte woning voor kandidaat. Op dat moment is er nog geen woning. De corporatie is afhankelijk van het bezit dat na het verzoek voor voorrang vrijkomt. De corporatie doet de kandidaat één aanbod.

De doelgroepen van de voorrangsregeling

Nieuwe medewerker

- De kandidaat gaat werken als ziekenhuisverpleegkundige, basisschoolleraar, of wordt werkzaam in de ouderenzorg als verzorgende IG-niveau 3, helpende+ of verpleegkundige niveau 4. Als iemand niet binnen deze functies valt, komt diegene niet in aanmerking.
- De werkgever heeft de intentie om de kandidaat een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd voor tenminste 32 uur te geven. Voor de ouderenzorg is dit tenminste 24 uur.
- De kandidaat woont nog niet in een zelfstandige woning met een overeenkomst voor onbepaalde tijd in de voormalige stadsregio Amsterdam⁴ of een aan Zaanstad grenzende gemeente⁵, dat wil zeggen:
 - De kandidaat woont onzelfstandig (al dan niet met een overeenkomst voor bepaalde of onbepaalde tijd, al dan niet in de voormalige stadsregio Amsterdam of een aan Zaanstad grenzende gemeente.)
 - De kandidaat woont in een zelfstandige woning met een overeenkomst voor bepaalde tijd (al dan niet in de voormalige stadsregio Amsterdam of een aan Zaanstad grenzende gemeente.)
 - De kandidaat woont in een zelfstandige woning (al dan niet met een overeenkomst voor bepaalde of onbepaalde tijd) buiten de voormalige stadsregio Amsterdam⁶ of een aan Zaanstad grenzende gemeente.

Bestaande medewerker

- Als een kandidaat al in dienst is, maar een woning aantoonbaar bijdraagt aan het behoud van de kandidaat binnen de organisatie, kan de kandidaat ook worden aangemeld voor een woning. Hierbij is een tijdelijke woning het uitgangspunt.
- Kandidaat heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd voor tenminste 32 uur of de werkgever heeft de intentie om de arbeidsovereenkomst uit te breiden tot tenminste 32 uur. Voor de ouderenzorg is dit tenminste 24 uur.

³ Het actuele inkomen, bij een nieuwe baan het nieuwe inkomen. ⁴ Zaanstreek-Waterland, Amsterdam, Amstelland-Meerlanden.

⁴ Zaanstreek-Waterland, Amsterdam, Amstelland-Meerlanden.

⁵ Alkmaar, Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo, Heemskerk, Beverwijk, Velsen.

Voorrang op andere kandidaten

- Kandidaten die gaan werken in Zaandam-Oost hebben voorrang op anderen kandidaten van deze regeling.
- Tenminste 50% van de sociale huurwoningen wijzen de woningcorporaties toe aan basisschoolleraars, zodat er voor deze groep voldoende woningen beschikbaar zijn. Op het hoogtepunt van personeelwisselingen bij het basisonderwijs, namelijk voor de zomervakantie, wordt prioriteit gegeven aan het huisvesten van onderwijspersoneel ten opzichte van zorgpersoneel.

Mocht er bij een kandidaat sprake zijn van een schrijnende situatie rondom huisvesting, dan moet de kandidaat eerst door de werkgever worden gewezen op de mogelijkheid om een sociaal-medische urgentie aan te vragen en dit zo mogelijk eerst aanvragen. Het experiment mag niet worden aangewend als alternatief voor een urgentieverklaring. De coördinator is namelijk niet bevoegd om dit soort situaties te beoordelen. Wanneer iemand middels een urgentieverklaring wordt gehuisvest valt dat niet binnen deze pilot. Mocht de aanvraag voor een urgentieverklaring worden afgewezen, kan de kandidaat zich alsnog aanmelden voor de pilot.

Taken van de partijen

Onderwijskoepels, ouderenzorg en het ZMC

- De onderwijskoepels, ouderenzorg en het ZMC dragen kandidaten voor die tot de doelgroep van de voorrangsregeling behoren.
- De onderwijskoepels, ouderenzorg en het ZMC dragen, in verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, zorg voor schriftelijke instemming van de kandidaat voor de vacature voor het uitwisselen van diens persoonsgegevens met de coördinator binnen de gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve woningcorporaties.
- Bij meerdere verzoeken bepalen de onderwijskoepels, ouderenzorg en het ZMC in afstemming met de coördinator van de gemeente welke kandidaten als eerst in aanmerking komen voor de voorrangsregeling.

Gemeente Zaanstad

- De gemeente Zaanstad levert de coördinator van het experiment die als aanspreekpunt fungeert voor de onderwijskoepels, ouderenzorg en het ZMC en de corporaties die actief zijn in Zaanstad. De gemeente houdt een overzicht bij van de contactpersonen, voorgedragen kandidaten en aangeboden woningen.
- De coördinator van de gemeente levert de goedgekeurde kandidaat aan bij de woningcorporatie.

Corporaties

- Alleen Parteon biedt de tijdelijke woningen aan.
- Corporaties doen eenmalig een passend aanbod van een sociale huurwoning voor onbepaalde tijd aan een kandidaat die binnen de doelgroep valt.
- Corporaties doen eenmalig een passend aanbod van een vrije sector huurwoning voor onbepaalde tijd aan een kandidaat die binnen de doelgroep valt.
- Als de kandidaat passend aanbod weigert kan er niet opnieuw een beroep worden gedaan op een woning via het experiment. Met passend wordt bedoeld passend bij het inkomen en passende woninggrootte.

Alle partijen

- De partijen zorgen allemaal voor een contactpersoon voor de uitvoering van de voorrangsregeling.

Randvoorwaarden

De verantwoordelijkheid van de coördinatie, de afstemming en de monitoring van aantallen ligt bij de coördinator van de gemeente Zaanstad.

De coördinator zal zorgdragen voor een efficiënt proces en voor voorkoming van verspilling van tijd en capaciteit.

Evaluatie en looptijd

- De voorrangsregeling voor cruciale beroepen heeft de vorm van een experiment met als startdatum 1 januari 2021 en initiële einddatum 31 december 2022 (zie bijlage voor uitleg).
- Eind 2022 heeft een eindevaluatie plaatsgevonden. Hierbij is bepaald dat verlenging van het experiment gewenst is. In december 2022 hebben de corporaties ingestemd met voortzetting van de pilot onder de bestaande voorwaarden.
- We verzoeken de raad om in te stemmen met het verlengen van de pilot met de huidige partijen en afspraken, in afwachting van de invoering van de wijziging van de Huisvestingswet, in ieder geval tot 31 december 2024.
- Aan het einde van de eventuele verlenging zal opnieuw een evaluatie plaatsvinden.

Plaats ondertekening:

Datum: 18-07-2023

Namens gemeente Zaanstad,

Naam: de heer R. Schmidt

Functie: Sectorhoofd



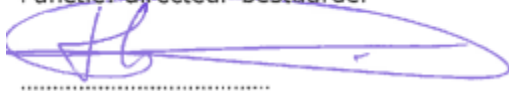
Plaats ondertekening:

Datum:

Namens Parteon,

Naam: de heer H. Platte

Functie: directeur-bestuurder



Plaats ondertekening:

Datum:

Namens ZVH,

Naam: de heer F. Storm

Functie: directeur-bestuurder



Plaats ondertekening:
Datum: 20 april 2023
Namens Rochdale,
Naam: de heer M. Acharki
Functie: directeur-bestuurder



Plaats ondertekening:
Datum: 10-7-2023
Namens WormerWonen,
Naam: de heer J.H.J. van Nimwegen
Functie: directeur-bestuurder



Plaats ondertekening:
Datum: 20-04-2023
Namens SIOZ,
Naam: de heer R. Cetintas
Functie: lid van college van bestuur



Plaats ondertekening:
Datum:
Namens Agora,
Naam: P. Schotte
Functie: lid College van bestuur



Plaats ondertekening:
Datum: 08 mei 2023
Namens Zaan Primair,
Naam: mevrouw B. Schumacher
Functie: Voorzitter College van Bestuur



Plaats ondertekening:
Datum: 25-04-2023
Namens Zaan Medisch Centrum
Naam: mevrouw F. de Vries
Functie: Hoofd afdeling Human Resources

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Plaats ondertekening:
Datum: 06-07-2023
Namens Eveen
Naam: de heer Rein Souwerbren
Functie: Directeur Bestuurder

Valid Signed door Rein Souwerbren
op 06-07-2023

Plaats ondertekening:
Datum:
Namens Zorgcirkel
Naam: Mevrouw T. van Grinsven
Functie: Bestuurder

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Plaats ondertekening: Zaandam
Datum: 10/04-2023
Namens Zorggroep Zaanstreek
Naam: de heer L. Groenendaal
Functie: Bestuurder

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bijlage: Uitleg over experimenten woonruimteverdeling

Algemeen

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

Experimenten met woonruimten van corporaties

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
 - b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
 - c. de tijdsduur van het experiment; en,
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
 - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de woningmarktregio. Bij de beslissing tot goed- dan wel afkeuring van het experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.