

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1362642
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Rozemarijn de Heer
telefoonnummer 035 629 2615

onderwerp: Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024

Voorstel

1. De Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELS-VORMING	BESLUIT-VORMING
Huisvestings-verordening 2024 ter besluitvorming aanbieden aan de Raad	De Raad heeft de bevoegdheid om de Huisvestings-verordening vast te stellen	• BVS'en op 30-11-22 en 14-12-22 • Commissie-behandeling van de zienswijze Huisvestings-verordening op 8-2-'23 • Regiopodium 12-6-'23 • Raadscommissie 23-11-'23	Raads-commissie 23 november 2023	Gemeente raad 6 december 2023

Samenvatting

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek willen over een systeem van woningtoewijzing en urgentie beschikken dat recht doet aan de behoeften van inwoners die voor hun huisvesting zijn aangewezen op sociale huurwoningen.

In de voorgestelde Huisvestingsverordening wordt voortgebouwd op de hoofdlijnen van de huidige systematiek, met aanpassingen en verbeteringen op onderdelen, welke samengevat zijn:

- a) Bij het verloten van woningen wordt de leeftijdsgrens voor jongeren opgetrokken van 25 naar (t/m) 27 jaar.
- b) De mogelijkheid van urgentie bij de uit- en doorstroom uit instellingen voor cliënten die klaar zijn met hun behandeling en klaar zijn om zelfstandig te gaan wonen, gaat ook gelden voor cliënten die van de Wmo overgaan naar de Wlz en voor uitstromers uit een long stay GGZ instelling in de regio voor wie het verblijf door de gemeenten gefinancierd wordt op basis van medisch noodzakelijk verblijf (MNV) .
- c) De aanvrager voor wie langer verblijf in de maatschappelijke opvang niet helpend is voor herstel en voor wie een andere dan sociale huurwoning geen oplossing van het woonprobleem is, kan met een positief advies van zorgpartij en gemeente, ook na negen maanden (i.p.v. één jaar) voor een urgentie in aanmerking komen.
- d) Nieuw toegevoegd urgentie criterium is wooncoach-urgentie voor senioren die om uitzonderlijke redenen wel willen maar niet kunnen doorstromen naar een beter passende woning.
- e) Nieuw toegevoegd is de voorrang voor brandweer-vrijwilligers tot een totaal van maximaal 5 per jaar voor alle regiogemeenten samen als onderdeel van de regeling voor lokale binding.

- f) De overgangsregeling uit 2011 stopt per 1 januari 2024 en wordt vanaf dan ingezet als doorstroommaatregel. Deze maatregel geldt voor huurders van zowel corporaties als van particuliere eigenaren tot de betaalbaarheidsgrens (is tot € 1.100,- per 2023, conform definitie Ministerie van BZK).

Inleiding

De Huisvestingverordening Gooi en Vechtstreek 2019 was maximaal 4 jaar geldig is daarom van rechtswege afgelopen op 30 juni 2023. Om meer tijd en ruimte te hebben voor de nieuwe Huisvestingsverordening is door de gemeenteraden van alle regiogemeenten de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2019 (hernoemd naar Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023) opnieuw verlengd met een geldigheidsduur tot 1 januari 2024. In de tussentijd werken gemeenteraden volgens de planning zoals neergelegd in [collegebrief van 2 maart 2023](#) aan besluitvorming over een geactualiseerde Huisvestingsverordening met ingangsdatum 1 januari 2024. Eind 2022 is een [nota van Bouwstenen](#) opgesteld waarin alle uitgangspunten voor de nieuwe Huisvestingsverordening zijn opgenomen. Deze bouwstenennota is naar alle gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties gestuurd met verzoek om zienswijze. De samenvatting van de ingekomen zienswijzen en de reactie daarop is in het [portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein, Wonen van 25 mei 2023](#) vastgesteld. De nota van zienswijzen en de reacties daarop zijn bijgevoegd in bijlage 3. Op [12 juni 2023 heeft een regiopodium](#) plaats gevonden waarin raadsleden met elkaar in dialoog konden over de ingediende zienswijzen en de reactie daarop.

De zienswijzeprocedure heeft op enkele punten geleid tot wijziging van de voorstellen in de bouwstenennota; deze wijzigingen zijn in de reactie als zodanig aangegeven.

Hieronder gaan we specifiek in op de reactie uit de Nota van zienswijzen (bijlage 3), die in april 2023 is gegeven op de [zienswijze van Hilversum](#).

Uit de zienswijze:	Reactie hierop vanuit de Regio Gooi en Vechtstreek:	Bestuurlijke reactie gemeente Hilversum:
Hilversum wil graag de mogelijkheid hebben om tussentijds lokale aanpassingen te kunnen doorvoeren ook binnen de nu voorgestelde termijn van de nieuwe Huisvestingsverordening van vier jaar. Zo ligt er nu een wetsvoorstel voor aanpassing van de Huisvestingswet 2014 en wil Hilversum gebruik kunnen maken van de nieuwe mogelijkheden die deze wet biedt, zoals het toewijzen van woonruimte aan cruciale beroepsgroepen en het verruimen van het aandeel toewijzingen met lokale voorrang.	De voorgestelde geldigheidstermijn van vier jaar betreft het wettelijk vastgestelde maximum; indien gemeenten daar aanleiding toe zien kan het PFHO altijd tussentijds een wijzigingsvoorstel naar gemeenteraden ter vaststelling sturen.	Indien daar aanleiding toe is, maken wij gebruik van de mogelijkheid om een tussentijds wijzigingsvoorstel in te dienen. Iedere gemeente heeft het recht om zelf lokale aanpassingen te doen. Hiervoor is geen afstemming met de Regio nodig.
T.a.v. voorstel 2 om de woonduur van voor 2011 te laten meetellen bij een nieuwe inschrijving in WoningNet te beperken tot huurders huurwoningen van woningcorporaties wordt opgemerkt dat het rechtvaardiger zou zijn geen onderscheid te maken naar type verhuurder.	De voorgestelde aanpassing is bedoeld om de doorstroming binnen de sociale huursector te ondersteunen. Vrijkomende woningen van particuliere verhuurders bieden geen soelaas voor woningzoekenden op WoningNet, noch dragen bij	Wij kunnen ons vinden in de voorgestelde wijziging in de HVV dat de overgangsregeling uit 2011 per 1 januari 2024 stopt en vanaf dan wordt ingezet als doorstroommaatregel. Deze maatregel geldt voor huurders van zowel corporaties als van particuliere eigenaren tot de betaalbaarheidsgrens (is tot € 1.100,-

	aan de taakstellingen van woningcorporaties.	per 2023, conform definitie Ministerie van BZK).
In het overzicht technische aanpassingen wordt het behoud van 75% van de zoekwaarde bij scheiding toegekend aan de partner die de woning leeg oplevert. Hilversum stelt voor dat die zoekwaarde bij gelijktijdig vertrek gedeeld wordt tussen ex-partners.	Gelijktijdig vertrek (uit een sociale huurwoning) van partners bij scheiding komt zelden tot nooit voor. Als zich die situatie zich onverhoopt wel voor doet is het maar de vraag of beide ex-partners de (extra) zoekwaarde nodig hebben c.q. willen gebruiken. Vraag is dan hoe dat te regelen / vast te leggen. Belangrijkste aandachtspunt is wellicht dat de regeling zoekwaarde beoogt de doorstroming te bevorderen en derhalve is gekoppeld aan het leeg opleveren van de woning.	Wij kunnen ons vinden in het voorstel vanuit het PFHO van 25 mei 2023 dat de huidige werkwijze blijft gehandhaafd vanwege van het weinig voorkomen van bedoelde situatie in combinatie met slechte uitvoerbaarheid en (door WoningNet) aangegeven risico op creëren van mogelijkheden tot frauderen.
T.a.v. voorstel 5 over het toewijzen aan cruciale beroepen houdt Hilversum vast aan het bieden van kansen voor werknemers in (uitvoerende beroepen in) zorg en onderwijs en bij de politie. Daarbij stelt Hilversum voor dat de Huisvestingsverordening tegelijkertijd een oplossing biedt voor (gemeenten die willen starten met een oplossing voor) vrijwillige brandweer en cruciale beroepen.	Bij het PFHO Bouwen en Wonen op 25 mei 2023 is een uitwerking van voorstel 5 besproken en deze is vervolgens op het Regiopodium van 12 juni behandeld.	Ten aanzien van het voorstel om voorrang te verlenen aan cruciale beroepsgroepen is afgestemd om dit vorm te geven als experiment in de gemeenten Hilversum en Gooise Meren, waartoe de Huisvestingsverordening 2024 onder art. 6.2 ruimte geeft. Dit voorstel is inmiddels conform art. 6.2 van de Huisvestingsverordening ingediend bij het ambtelijk overleg van gemeenten en woningcorporaties het Platform Brede Kijk en voorzien van een advies van dit platform geagendeerd voor het pfho Bouwen en Wonen van de regio op 9 november 2023. Burgemeester en wethouders besluiten in overeenstemming met de uitkomst van het pfho op 28 november 2023 over dit voorstel. Het experiment heeft een looptijd van 1 jaar en na evaluatie van de uitkomsten van dit experiment volgt besluitvorming om de voorrangsregeling cruciale beroepen te beperken of te stoppen, uit te breiden of eventueel in te bedden in de (volgende) Huisvestingsverordening.

Probleemstelling/doel

Doelstelling van het voorliggende voorstel is dat alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek per 1 januari 2024 een uniform en rechtsgeldig urgentie- en woonruimteverdeelsysteem hebben.

Separaat wordt aan het college van burgemeester en wethouders voorgesteld om na vaststelling van de Huisvestingsverordening 2024:

- de uitvoering van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 te mandateren aan de regionale woningcorporaties en;
- de uitvoering van de urgentieregeling te mandateren aan de algemeen directeur van de Regio Gooi en Vechtstreek.

Argumenten

1.1 Noodzaak tot vaststellen van de Huisvestingsverordening 2024.

De Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 moet voor 1 januari 2024 worden vastgesteld, omdat de vigerende Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 per 31 december 2023 afloopt. In de situatie dat er geen verordening is vastgesteld, betekent dat dat er sprake is van liberalisatie oftewel vrije vestiging van alle Europese ingezetenen. Woningcorporaties mogen dan naar eigen inzicht hun woningen verhuren, mits zij zich aan de rijksregelgeving houden ten aanzien van inkomenscriteria en passend toewijzen.

1.2 In de Huisvestingsverordening 2024 wordt voortgebouwd op de hoofdlijnen van de huidige systematiek.

De belangrijkste reden om de huidige regels voor woonruimteverdeling op hoofdlijnen te handhaven ligt in de resultaten ervan. De slaagkansen van de onderscheiden doelgroepen zijn onderling in balans en de dynamiek op de sociale huurwoningmarkt stijgt licht, met name door de introductie van 'zoekwaarde' (in 2011), waarmee doorstromers eerder de stap kunnen maken naar een door hen gewenste woning. De invoering van urgentie voor uit- en doorstromers uit zorginstellingen is een logisch antwoord op de bestuurlijk ingezette koers in de zorg sinds 2015 naar langer en meer zelfstandig wonen.

1.3 De inbreng vanuit Hilversum is goed verwerkt.

We constateren dat er goed is geluisterd naar de input vanuit Hilversum en dat deze waar mogelijk is verwerkt. Waar dit niet mogelijk was, is hier een goede onderbouwing voor gegeven. Wij kunnen ons -gezien de kanttekeningen vanuit de raad en andere regiogemeenten- erin vinden om middels een experiment voor een periode van één jaar voorrang te verlenen aan cruciale beroepsgroepen in de gemeenten Hilversum en Gooise Meren. Na besluitvorming in het college wordt de raad geïnformeerd over de inzet en gestelde voorwaarden aan dit experiment, welke vanaf 1 januari 2024 in werking treedt met een looptijd van één jaar. Na evaluatie van de uitkomsten van dit experiment kan besloten worden de voorrangsregeling cruciale beroepen te beperken of te stoppen, uit te breiden of eventueel in te bedden in de (volgende) Huisvestingsverordening. In het najaar van 2024 ontvangt de raad de evaluatie van het experiment met een voorstel voor eventuele opvolging.

Kanttekeningen

Woningonttrekking is in Hilversum in apart beleid en bestemmingsplan geregeld.

Enkele gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek nemen in de vast te stellen Huisvestingsverordening een eigen hoofdstuk op over woningonttrekking. In de Hilversumse Huisvestingsverordening hoeft geen regeling te worden opgenomen over 'woningonttrekking' omdat dit al is geregeld in apart beleid en het bestemmingsplan.

Opkoopbescherming is uitgesteld.

Er is voor gekozen om opkoopbescherming later aan de Huisvestingsverordening 2024 toe te voegen. Redenen hiervoor zijn de verminderde urgentie voor de invoering van opkoopbescherming en de druk op Wonen door veel nieuwe wetgeving en uitvoeringsplannen.

Bijkomend voordeel is dat bij de vaststelling van de nieuwe Huisvestingsverordening niet tegelijkertijd het gesprek over de invoering van de opkoopbescherming hoeft te worden gevoerd. In de [‘Collegebrief planning wonen september 2023’](#) is dit aan de raad gemeld.

In het eerste kwartaal van 2024 volgt een BVS over de invoering van Opkoopbescherming en in het tweede kwartaal leggen we Opkoopbescherming ter besluitvorming voor aan de raad. Bij invoering van Opkoopbescherming wordt de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 aangepast middels een lokale toevoeging.

Financiën, middelen & capaciteit

Er zijn geen financiële implicaties van dit voorstel.

Uitvoering

- Met de vaststelling van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 komt de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 te vervallen.
- Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit gepubliceerd. De relevante aspecten zullen via WoningNet aan alle ingeschreven woningzoekenden worden gecommuniceerd.
- Na vaststelling door de gemeenteraad verzoekt het college de woningcorporaties het mandaat te aanvaarden.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

31 oktober 2023
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlagen

- 1.A. Bijlage 1A concept Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024
- 1.B. Bijlage 1B concept Huisvestingsverordening 2024, waarin de wijzigingen ten opzichte van de Huisvestingsverordening 2023 met geel zijn gearceerd.
2. Bijlage 2 concept toelichting Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024
3. Bijlage 3 nota van zienswijzen en reacties