

VOORSTEL

zaaknummer: 501707
afdelingsnaam: B&O - Leef & Vestigingsklimaat
steller: Mark Nijland
onderwerp: Voorstel zienswijze nota 'Bouwstenen Huisvestingsverordening 2019'

Voorstel

1. Het conceptvoorstel voor zienswijze op de Bouwstenennota Huisvestingsverordening 2019 vast te stellen, zoals verwoord in bijgaande brief aan de regio Gooi en Vechtstreek;
2. Het conceptvoorstel voor zienswijze op de Bouwstenennota Huisvestingsverordening 2019 aan te bieden voor de commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen van 16 januari 2019 ter advisering aan het college.

Samenvatting

In regionaal verband wordt gewerkt aan het opstellen van een nieuwe regionale huisvestingsverordening. Er is hiervoor een bouwstenennotitie geschreven waarop zienswijzen worden gevraagd van het college, met input van de commissie. Naast het college en de commissie van Hilversum worden ook zienswijzen gevraagd van de andere gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek, woningcorporaties werkzaam in de Gooi en Vechtstreek en huurdersorganisaties.

Aanleiding en proces

De Huisvestingsverordening bepaalt wie, in welke volgorde, een sociale woning van een woningcorporatie toegewezen krijgt. Met deze verordening kunnen gemeenten invloed uitoefenen op de toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Daarnaast dient de urgentieregeling ervoor dat huisvestingsvergunningen met voorrang (urgentie) kunnen worden verleend aan woningzoekenden waarvoor woonruimte dringend noodzakelijk is. De wet bepaalt dat de Huisvestingsverordening maximaal 4 jaar geldig is. De huidige Huisvestingsverordening stamt uit 2015 en daarom is er de afgelopen tijd in regionaal verband gewerkt aan een vernieuwing die voor uiterlijk 1 juli 2019 in werking moet treden. Als input voor de nieuwe Huisvestingsverordening dient de bijgevoegde nota 'Bouwstenen Huisvestingsverordening 2019' (bijlage 1). Deze memo motiveert de keuzes die gemaakt zijn bij het opstellen van de huidige verordening, kijkt naar de uitkomsten van de evaluatie (link in bijlage 2) daarvan en doet voorstellen voor aanpassing voor de Huisvestingsverordening 2019.

Het proces dat heeft geleid tot deze Bouwstenennota is zorgvuldig/breed tot stand gekomen. Na de evaluatie van de huidige verordening hebben bestuurders uit de regio (gemeenten en corporaties) opdracht gegeven om enkele onderdelen van de huidige verordening tegen het licht te houden. Het resultaat van dit proces heeft geleid tot een unaniem voorstel zoals te lezen in de memo Bouwstenen, waarmee op 1 november jl. is ingestemd in het regionaal PHO Wonen, na afstemming met bestuurders van de woningcorporaties.

Doel

Met de voorstellen voor een nieuwe huisvestingsverordening kunnen Hilversum en haar collega gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek de komende vier jaar invloed blijven houden op de toewijzing van sociale huurwoningen. Doel van de verordening is het op een evenwichtige manier bedienen van (kwetsbare) doelgroepen met oog voor voldoende doorstroom in de sociale huursector.

Argumenten

In grote lijnen is de voorgestelde ontwikkeling van de Huisvestingsverordening als volgt te beschouwen. We onderscheiden 3 typen, daar gaan we hieronder afzonderlijk op in:

1. Te handhaven
2. (Kleine) Wijzigingen/verbeteringen.
3. Nieuwe toevoegingen/ Grotere veranderingen.

1. Te handhaven uit de Huisvestingsverordening 2015

Het grootste gedeelte van de huidige Huisvestingsverordening kan worden gehandhaafd, zo luidt de conclusie van de vorige portefeuillehouders n.a.v. de evaluatie van de huidige Huisvestingsverordening. Het college stemt daarmee in, omdat de huidige verordening reeds een evenwichtige manier van woningtoewijzing aan verschillende doelgroepen biedt.

2. Wijzigingen / verbeteringen

Het college kan zich vinden in de wijzigingen/verbeteringen zoals voorgesteld in de nota Bouwstenen. De voorgestelde aanpassingen op de huidige Huisvestingsverordening zien er als volgt uit:

Binding (voorstel 1.1)

Iedereen mag zich inschrijven in Woningnet voor een sociale huurwoning in de regio. Bij toewijzing wordt voorrang verleend aan mensen met een binding aan de regio. Iemand heeft binding met de regio wanneer deze daar 1 jaar of langer staat ingeschreven als inwoner of wanneer er een aantoonbare economische of maatschappelijke binding is. Deze bindingsregeling was nog niet van toepassing voor jongeren t/m 25 jaar en bij de spoedzoekregeling. Het voorstel is om hierin één lijn te trekken en ook bij deze groepen voorrang te verlenen voor mensen met binding aan de regio. Het is fijn dat er voor alle groepen dezelfde regels gelden. Zodoende hoeven jongeren minder te concurreren met starters uit andere regio's.

Woningbezetting (voorstel 2.2.1 en 2.2.2)

Om grotere huishoudens een betere kans te geven op een passende woning wordt voorgesteld om grote huishoudens voorrang te geven op een grotere woning. Dit valt samen met het belang om sociale huurwoningen zo efficiënt mogelijk te benutten. Dat wordt met deze aanpassing gerealiseerd.

Om overbewoning te voorkomen wordt voorgesteld kleine woningen met voorrang toe te wijzen aan 1- en 2-persoons huishoudens.

Label voor jongeren (voorstel 2.3.1)

Momenteel is het alleen mogelijk om op woningcomplexniveau te bepalen of woningen bestemd zijn voor jongeren tot 23 jaar. Woningen die primair geschikt zijn voor jongeren tot 23 moeten ook individueel als zodanig gelabeld kunnen worden.

Label voor senioren (voorstel 2.3)

Momenteel is het alleen mogelijk om op woningcomplexniveau te bepalen of woningen bestemd zijn voor huishoudens van 55 en ouder of van 65 jaar en ouder. Woningen die primair geschikt zijn voor deze groepen senioren moeten ook individueel als zodanig gelabeld kunnen worden.

Label voor zorgindicaties (voorstel 2.4)

Via een urgentieaanvraag kan op eenduidige en passende wijze antwoord worden gegeven op behoeftes van mensen aan toegankelijke/zorggeschikte woningen. Wanneer iemand vanwege een

zorgindicatie een daarbij passende woning nodig heeft dan kan dit aan de urgentiecommissie worden voorgelegd. Op deze manier wordt het bepalen van de woningeisen van een woningzoekende met fysieke beperkingen en/of zorgindicatie meer maatwerk. Het vinden van een woning die past bij de zorgbehoefte van de aanvrager wordt daardoor efficiënter.

Spoedzoekregeling (voorstel 3.4)

De spoedzoekregeling bestaat voor mensen die door niet voorziene (persoonlijke) omstandigheden snel een woning nodig hebben maar niet voldoen aan de eisen van een urgentieverklaring. Omdat de spoedzoekregeling in de afgelopen periode door de woningcorporaties slechts in beperkte mate is ingezet, en omdat de aangeboden huizen nogal eens geweigerd worden, moet er kritischer worden gekeken naar deze regeling. Dat heeft vorm gekregen door het verlagen van het aantal beschikbare te verloten woningen voor spoedzoekers, zoals voorgesteld in de memo Bouwstenen.

Couleur lokaal (voorstel 3.5)

Wonen is primair een regionale aangelegenheid en daarom is uniform regionaal beleid wenselijk. Toch blijft in bepaalde situaties lokale binding van inwoners ook belangrijk. Het voorstel uit de nota Bouwstenen om maximaal 25% van alle vrijkomende woningen met voorrang aan te kunnen bieden aan woningzoekenden met lokale binding biedt mogelijkheden voor Hilversum om mensen met een specifieke binding met Hilversum voorrang te geven. Dit is tevens het wettelijk maximaal toegestane percentage (Huisvestingswet 2015). In de huidige verordening geldt mogelijkheid voor lokale binding alleen voor enkele kleine kernen met weinig sociale huur c.q. bouwmogelijkheden daartoe.

3. Nieuwe toevoegingen / grote veranderingen

Urgentie voor bewoners van instellingen (voorstel 4.3)

Mensen die uitstromen uit een zorginstelling moeten in de gelegenheid worden gesteld om een woning te krijgen. Het geven van urgentie aan uitstromers uit een erkende zorginstelling is dan ook in lijn van het eerder, vroeger en langer thuis blijven wonen en het efficiënter omgaan met zorgmiddelen. Daarbij komt dat het onwenselijk is dat bewoners van een zorginstelling langer dan vanuit een behandelooqpunt nodig in een instelling verblijven. Duidelijke voorwaarde is dat zorginstellingen zorgen dat hun cliënten staan ingeschreven in WoningNet, reageren op voorkomend aanbod en beschikken over woonkwaliteiten die horen bij goede huurderschap (betalen van huur en zijn van goede buur).

Voorgesteld is om personen die in een instelling verblijven en klaar zijn om zelfstandig te gaan wonen voor urgentie in aanmerking te laten komen. Daarbij worden hen dezelfde voorwaarden opgelegd als gelden voor andere woningzoekenden:

- binding hebben met de regio
- ingeschreven staan in WoningNet
- voldoende reageren op aanbod in WoningNet
- ook zoeken in particuliere sector

Voor de periode van eigen inspanning wordt een termijn van 1 jaar gehanteerd. Deze termijn van 1 jaar is niet wetenschappelijk onderbouwd, maar is wel gerelateerd aan de duur voor definitie van binding (1 jaar ingeschreven staan in een gemeente in de regio). De termijn van 1 jaar geeft een deel van de doelgroep (jongeren via loting; senioren via 'voorrang voor 55/65+') een reële kans op eigen kracht in hun woonbehoefte te voorzien. Daarnaast wordt de termijn van 1 jaar door de urgentiecommissie gehanteerd als richtlijn, niet als absolute eis; in voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken. Opgemerkt wordt dat na opname in een instelling voor kortere duur mensen veelal naar hun woning kunnen terugkeren. Bij langdurig verblijf in een inrichting is er vaak geen sprake (meer) van een mogelijkheid tot terugkeer; voor deze doelgroep is deze nieuwe bepaling in de urgentieregeling bedoeld. Binnen een langdurige behandelsetting is het niet onredelijk een termijn van 1 jaar te hanteren voor het anticiperen op uitstroom/terugkeer naar een reguliere woonsituatie.

Urgentie onder voorwaarden van een zorgcontract (voorstel 4.4)

Mensen kansen geven, daarbij is iedereen gebaat. Voor uitstromers (zie vorige punt) is het ook belangrijk dat zij, eventueel met begeleiding, de mogelijkheid krijgen om zelfstandig te wonen. Dit kan bijvoorbeeld worden mogelijk gemaakt door de Huren Onder Voorwaarden (HOV) constructie. Doordat mensen kunnen huren onder voorwaarden van een zorg-/begeleidingscontract kunnen zij beter leren zelf op eigen benen te staan en onderdeel te zijn van de maatschappij.

Mogelijkheid tot regionale prestatieafspraken

De vraag naar sociale huurwoningen stijgt en bestaat voor het overgrote deel uit 1- en 2-persoonshuishoudens waaronder veel starters (mensen die geen sociale huurwoningen achterlaten). Deels komt dat door herstarters (na scheiding), deels door nieuwe groepen als statushouders en mensen die nu meer zelfstandig (gaan) wonen, terwijl zij voorheen in een instelling verbleven. Het totaal aan voorstellen in de nota bouwstenen is geanalyseerd op de omvang van de toewijzing aan (in de tabel onder par.5 benoemde categorieën) starters. Conclusie is dat alle voorstellen bij elkaar ertoe zullen leiden dat het overgrote deel van de woningen worden toegewezen aan (genoemde categorieën) starters.

Dit heeft negatieve consequenties voor de kansen van andere starters, zoals jongeren vanaf 25 jaar of herstarters (bijvoorbeeld na scheiding), voor de doorstroming op de woningmarkt en het totaal aantal toe te wijzen woningen. Het aantal gehuisveste starters kan immers nooit groter zijn dan het aantal gestarte verhuisketens (die begint met een nieuw opgeleverde woning of een woning die is verlaten door iemand die geen andere sociale huurwoning nodig heeft. In de Bouwstenennota wordt daarom voorgesteld om in de nieuwe Huisvestingsverordening de mogelijkheid te creëren om een beperking in te voeren op de in de verordening genoemde quota (maximale aantal op onderdelen /doelgroep) op grond van gerealiseerde resultaten (daadwerkelijke toewijzingen). Concreet zou in geval het aantal daadwerkelijk gehuisveste starters groter is dan voorzien, regionaal bijvoorbeeld kunnen worden afgesproken (tijdelijk) minder woningen te verloten aan spoedzoekers.

Middel daarvoor zou een regionale prestatieafpraak moeten zijn; een afspraak tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties, om (binnen de kaders van de verordening) de toewijzing van woningen aan bepaalde doelgroep(en) naar beneden bij te stellen.

Toelichting bij de tabel op pagina 14 van de Bouwstenennota.

Om alle mogelijke verwarring ten aanzien van aantallen omtrent urgentie en starters te voorkomen worden hieronder de aantallen uit de tabel kort toegelicht:

Hoeveelheid beschikbare woningen

Jaarlijks komen er in de regio ongeveer 1500 woningen vrij. Iets meer dan 800 daarvan zijn woningen die nieuw zijn opgeleverd, of waaruit iemand is vertrokken die geen andere sociale huurwoning nodig heeft – een ‘vrije’ woning.

- Zo’n ‘vrije’ woning kan worden toegewezen aan een starter (laat geen sociale huurwoning achter) – het aantal gehuisveste woningzoekenden komt daarmee op 1.
- Zo’n ‘vrije’ woning kan worden toegewezen aan een doorstromer (laat sociale huurwoning achter) – het aantal gehuisveste woningzoekenden komt daarmee op (minimaal) 2.

Het resultaat van toewijzingen aan starters én doorstromers (in de afgelopen jaren) was, dat we 1500 woningen in totaal te verdelen hadden. Dit staat verbeeld in de bijlage van de Bouwstenennota.

Hoeveelheid starters

Om te kunnen wegen hoe zich het aantal starters (zoals in de bouwstenen nota worden benoemd) zich verhoudt t.o.v. het aantal ‘vrije’ woningen is het overzicht in de tabel opgenomen. In de tabel is (ingeschat) hoeveel starters zich onder de benoemde doelgroepen uit de (huidige / nieuwe verordening) bevinden

Conclusie uit de tabel is dat als alle inschattingen uitkomen (bijv. t.a.v. aantallen te huisvesten statushouders of t.a.v. het aantal verlote woningen voor jongeren) circa 700 van de 800 ‘vrije’ woningen aan starters worden toegewezen. De ruimte voor alle andere (niet benoemde) starters, zoals jongeren boven de 26 jaar of herstarters na een echtscheiding is dan dus beperkt (tot 100).

Hoeveelheid urgenten

Uit dezelfde tabel zijn ook de cijfers af te lezen over het aantal urgenties, oftewel het aantal toewijzingen met voorrang. Die groep bestaat uit een optelsom van alle categorieën zoals in de urgentieregeling benoemd:

De optelsom kan gemaakt worden o.b.v. de resultaten van afgelopen 2 jaar plus een inschatting van de nieuwe categorie 'uitstroom uit instelling' plus een verhoging van de categorie 'Huren onder Voorwaarden (HOV)': de kolom onder het kopje 'urgente (starters)' - van hardheidsclausule t/m statushouders telt op tot 425 urgenten (waarvan naar schatting 350 starters).

Kanttekeningen

De reikwijdte van de huidige Huisvestingsverordening – en zo luiden ook de voorstellen voor de nieuwe Huisvestingsverordening – is beperkt tot de sociale huurwoningen van woningcorporaties. Sociale huurwoningen van particuliere eigenaren vallen niet onder de regulering evenmin als vrije sector huurwoningen. Reden hiervoor is de versnipperde eigendomssituatie in de particuliere sector en het risico van prijsopdrijving. Daarnaast spelen praktische redenen als uitvoering en handhaving. Tot slot zijn er in de vrije sector alternatieve manieren om afspraken te maken dan regulering via een verordening.

Indien gemeenten niet over een geldige huisvestingsverordening beschikken, betekent dat Europees recht (voor alle Europese ingezetenen) op vrije vestiging van toepassing is op alle woningen. Elke verhuurder mag dan woningen verhuren naar eigen inzicht. Een regionale verordening is alleen als zodanig geldig als alle raden van deelnemende gemeenten deze hebben vastgesteld.

Ook is het belangrijk om te vermelden dat we in Nederland huurbescherming kennen, waardoor huurders niet zomaar uit hun woning kunnen worden gezet. De gemeente heeft daarbij dan ook geen bevoegdheid.

De enige directe sturingsmogelijkheid ligt bij het aangaan van het huurcontract. Daarbij stuurt de rijksoverheid op passendheid naar inkomen. Woningcorporaties mogen alleen een woning aanbieden die past bij het inkomen van de huurder; corporaties in onze regio bieden hun woningen aan die naar huurprijs gemeten verhoudingsgewijs overeenkomen met de inkomenscategorieën van woningzoekenden. Wat betreft de passendheid naar huishoudensgrootte behelzen de nieuwe voorstellen meer sturing bij toewijzing, zowel bij grotere als bij kleinere woningen.

Gedurende het huurcontract kunnen wijzigingen optreden in huishoudenssamenstelling en inkomen. De manier om dan doorstroming (naar een meer passende woning) te bevorderen zit bij het ontbreken van juridische mogelijkheden in het verleiden en het wegnemen van belemmeringen. Naast bijvoorbeeld het aanbieden van doorstromingsmogelijkheden in de koop- of vrije sector huur – zaken die niet in een verordening geregeld kunnen worden, biedt de verordening in onze regio daar een optie voor die naar evaluatie af te meten effectief blijkt te zijn en (daarom) door andere regio's gekopieerd wordt is de 'zoekwaarde'.

Een in de verordening geboden manier om de doorstroming te bevorderen is om zittende bewoners te faciliteren met het behoud van hun zoekwaarde, zodat zij snel kunnen doorstromen naar een meer passende woning; en daarmee op hun beurt woningen vrij maken voor andere woningzoekenden

Statushouders worden direct bemiddeld en krijgen een woning toegewezen. Hierdoor komen dus niet voor in de wachtlijst en kunnen ze niet kiezen welke woning ze krijgen. Woningcorporaties sturen bij het aanbod voor deze doelgroep op draagvlak en draagkracht in complexen en buurten. Urgenten mogen zelf kiezen welke woning ze betrekken maar moeten ingeschreven staan in Woningnet.

Financiën

Niet van toepassing

Uitvoering

1. Gemeenten, en daarnaast ook woningcorporaties en huurdersorganisaties, wordt nu gevraagd hun zienswijze te geven op de voorstellen uit de nota Bouwstenen.
2. Door de regio wordt een model-huisvestingsverordening opgesteld voor alleen dat deel dat over woningtoewijzing gaat. Eventueel lokale toevoegingen over bijvoorbeeld onttrekken of splitsen van woningen worden geacht door iedere gemeente zelf aan deze modelverordening te worden toegevoegd.
3. Zodra de gemeenteraden de nieuwe huisvestingsverordening hebben vastgesteld, zullen de regels in WoningNet door de woningcorporaties worden aangepast. Woningzoekenden voor wie dit wijzigingen met zich meebrengt zullen daarover worden geïnformeerd.
4. De uitvoering van een Huisvestingsverordening is aan wettelijke eisen gebonden. Zo moet een register van woningzoekenden worden bijgehouden, de inschrijfgegevens van kandidaat-huurders gecontroleerd en een huisvestingsvergunning worden afgegeven. In de huidige situatie zijn deze uitvoeringstaken gemandateerd aan de regionale woningcorporaties.
5. Geadviseerd wordt hen voor de komende periode (2019-2023) te vragen dit in mandaat te blijven doen. Een voorstel hiertoe zal tegelijk met de modelverordening aan te gemeenten worden gezonden. De uitvoering van de urgentieregeling wordt complexer, zowel door de toevoeging van uitstroom uit instellingen als door de uitvoering van meer Huren onder Voorwaarden trajecten (op basis van de nota Huisvesting maatschappelijke Doelgroepen). Geadviseerd wordt de regionale urgentiecommissie hiertoe te faciliteren. Voorstellen hiertoe zullen separaat aan gemeenten worden voorgelegd.

Bijlagen

1. Conceptvoorstel voor zienswijze op de Bouwstenennota Huisvestingsverordening 2019
2. Nota 'Bouwstenen voor een nieuwe Huisvestingsverordening'
3. Aanmeldingsbrief regio Gooi en Vechtstreek Bouwstenen Huisvestingsverordening