

Aan : Raad
Van : College / wethouder Schimmel
Onderwerp : Beantwoording vragen Gesprek Bouwstenennota huisvestingsverordening
Datum : 17 februari 2023

1. Inleiding

Op 1 februari jl. heeft het beeldvormende Gesprek over Zienswijze Bouwstenennota Huisvestingsverordening 2023 plaatsgevonden. Tijdens dat gesprek zijn enkele vragen gesteld die nog schriftelijke zouden worden beantwoord. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Nb. Dit memo vervangt de vorige memo van beantwoording. In deze memo is toegevoegd:

- *nadere uitleg over de Woningnet-inschrijving van inwoners van Weesp*
- *een verduidelijking over het overgangsrecht op grond van woonduur*
- *nadere uitleg over scheiding of verbreken van een relatie en behoud 75% zoekwaarde*
- *informatie over de definitie van 'starter' in onze huidige Woonvisie*

2. Mw. Wiss, PvdA. Inschrijvingen Woningnet Regio Gooi en Vechtstreek na fusie Weesp - Amsterdam

Vraag:

De gemeente Weesp maakt niet langer onderdeel uit van de regio Gooi en Vechtstreek. Hoe gaan we om met mensen die een sociale huurwoning hebben in Weesp, en terug naar de regio willen verhuizen?

Antwoord:

De gemeenten Weesp en Amsterdam zijn gefuseerd. Tot 1 januari van dit jaar konden woningzoekenden uit Weesp nog via de website van WoningNet Gooi en Vechtstreek reageren op woningen in Weesp. Vanaf 1 januari worden sociale huurwoningen in Weesp via de website van WoningNet Stadsregio Amsterdam aangeboden.

Weespers met een bestaande inschrijving voor WoningNet Gooi en Vechtstreek krijgen automatisch een inschrijving voor Woningnet Stadsregio Amsterdam, naast hun inschrijving bij de regio Gooi en Vechtstreek. Hun inschrijving voor de regio Gooi en Vechtstreek loopt gewoon door. Weespers die willen verhuizen naar een sociale huurwoning in de regio, kunnen dit dus gewoon doen met hun bestaande inschrijving in Woningnet Gooi en Vechtstreek.

N.b. Er is geen zgn. 'overgangsregeling' voor inwoners van Weesp. Weespers kregen in 2022 voorrang bij het reageren op woningen in Weesp. Dit is per 1 januari 2023 niet meer zo. Ook de Zoekwaarde (= Inschrijfduur + evt Woonduur tot 29 september 2011) voor de regio G en V, zijn inwoners van Weesp per 1 januari 2023 kwijt: zoekwaarde voor in de regio G en V bestaat voor inwoners van Weesp alleen nog uit hun Inschrijfduur. Er zijn dus per 1 januari geen "bonussen" (bijv. gebruik van opgebouwde woonduur tot 29 september 2011) waar inwoners van Weesp gebruik van kunnen maken voor onze regio.

In essentie zijn inwoners van Weesp qua positie op de woningmarkt in de regio G en V dus gelijk aan elke andere plaats van buiten onze regio.

3. Dhr. Vlaanderen, GDP/HvBNM. Definitie 'starter' in de Bouwstenennota Huisvestingsverordening 2023

Vraag:

In de Bouwstenennota wordt een definitie van 'starter' gebruikt, die afwijkt van de gangbare definitie (een starter is iemand die nog bij zijn/haar ouders woont). Het is raar dat iemand die een koopwoning heeft, of in een particuliere sociale huurwoning woont, wordt gedefinieerd als 'starter' en niet als 'doorstromer'. Waarom wijkt deze definitie af?

Antwoord:

Voor alle woonregio's in Nederland geldt: een starter is 'iedereen die geen zelfstandige sociale huurwoning in een regiogemeente leeg achterlaat voor nieuwe verhuur'. Dit staat als definitie in onze huidige Huisvestingsverordening. Dus ook mensen die uit een particuliere huur- of koopwoning naar een sociale huurwoning in de regio verhuist, wordt gedefinieerd als starter.

In onze huidige Woonvisie is 'starter' omschreven als mensen die een eerste stap maken op de woningmarkt in Gooise Meren, in zowel koop als huur. Dit is dus een bredere doelgroep dan 'mensen die bij hun ouders op zolder wonen', en kan ook slaan op mensen van 40 jaar die voor het eerst een woning kopen in onze gemeente.

4. Dhr. Vlaanderen, GDP/HvBNM. Overgangsrecht op grond van woonduur

Vraag:

In de Bouwstenennota wordt voorgesteld om bij nieuwe inschrijvingen (vanaf ingang nieuwe huisvestingsverordening) het overgangsrecht op grond van woonduur te beperken tot doorstromers uit huurwoningen van woningcorporaties. Is het daarmee zo, dat mensen die onvoldoende inkomen hebben om hun koopwoning te kunnen betalen (bijvoorbeeld een oudere man met een slecht pensioen), nooit meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen?

Antwoord:

Nee, dat is niet zo. Bovenstaande regeling gaat pas in op het moment dat de nieuwe Huisvestingsverordening van kracht is; op 1 januari 2024. Mensen die nog geen inschrijving voor Woningnet hebben, in een koopwoning of ongereguleerde huurwoning wonen en alsnog gebruik willen maken van de regeling, hebben nog even de tijd om zich in Woningnet in te schrijven. Als zij zich inschrijven in Woningnet vóór de nieuwe Huisvestingsverordening in werking treedt (op 1 januari 2024), mogen zij nog gewoon aanspraak maken op hun opgebouwde Woonduur tot 29 september 2011, mits zij hun opgebouwde woonduur op hetzelfde adres kunnen aantonen met een uittreksel uit het BRP.

Mensen die momenteel al een Woningnet-account hebben en in een particuliere koop- of huurwoning wonen, kunnen gewoon nog aanspraak maken van hun opgebouwde Woonduur (tot 29 september 2011) op Woningnet. We nemen hun bestaande rechten niet af: hun totale Zoekwaarde zal dus bestaan uit hun Woonduur (tot 29 september 2011) en hun Inschrijftijd.

Voor mensen die ná de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingsverordening een Woningnet-account maken en in een koop of niet-gereguleerde sociale huurwoning wonen, zal hun zoekwaarde dan niet bestaan uit Woonduur en Inschrijftijd, maar uit Inschrijftijd. De totale zoekwaarde van deze mensen

zal daarmee dus wat lager uitvallen.

Op Woningnet worden complexen aangeboden met voorrang voor mensen die ouder zijn dan 55 of 65 jaar. Deze voorrang geldt ook voor bijvoorbeeld mensen met een laag pensioen, die vanuit een particuliere koop of huurwoning willen verhuizen naar een sociale huurwoning. Na inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingsverordening in januari 2024, zijn er voor deze mensen dus nog steeds mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Overigens is de woonduur-regeling een overgangsregeling, die al vanaf 2011 geldt. Een overgangsregeling is per definitie tijdelijk en loopt op een gegeven moment af.

In de hele regio ging het afgelopen jaar bij benadering om 63 mensen die vanuit koopwoning van Woonduur-regeling gebruik hebben gemaakt. Dit is ca. 4% van de 1701 vrijgekomen woningen in de regio.

5. Dhr. De Jager, VVD. Experimenten in de Huisvestingsverordening

Vraag:

In paragraaf 3.7 van de Bouwstenennota staat dat Lopende experimenten, zoals Liv-Inn in Hilversum stoppen bij het aflopen van de huidige Huisvestingsverordening, tenzij expliciet besluit van continueren wordt genomen. Ook staat er dat momenteel aan de evaluatie van dit experiment wordt gewerkt door betrokken partijen. Is het niet handiger om de het experiment éérst te evalueren, voordat dit wordt stopgezet?

Antwoord:

Dit doen we al; het experiment Liv-Inn in Hilversum is bij het ingaan van de huidige Huisvestingsverordening, zo'n 4 jaar geleden, gestart. Momenteel wordt dit experiment geëvalueerd door de betrokken partijen. In januari 2024 zal de nieuwe Huisvestingsverordening worden vastgesteld, en zal besloten worden of dit experiment met de woonruimteverdeling stopgezet of gecontinueerd. De evaluatie van het experiment wordt daarin meegenomen.

6. Dhr. Vos, GroenLinks. Inkomen leraren en voorrang voor onderwijs-ondersteunend personeel

Vraag:

Het minimuminkomen van een startende leraar is al snel te hoog om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, zowel als alleenstaande of als meerpersoonshuishouden. Aangezien woningcorporaties maar 7,5% van hun woningen aan huishoudens met een hoger inkomen mogen toewijzen, is het logischer om onderwijs-ondersteunend personeel ook op te nemen in de voorrangregeling. Waarom is onderwijs-ondersteunend personeel niet opgenomen in de Zienswijze?

Antwoord:

Inkomensgrenzen sociale huurwoningen regio Gooi en Vechtstreek

Woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek moeten in 2023 ten minste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 44.035 (voor een alleenstaande) of € 48.625 (huishoudens met twee of meer personen). Verdient iemand meer, dan heeft diegene geen recht op een sociale huurwoning. Er is echter een uitzondering: woningcorporaties mogen een klein deel (7,5%) van de sociale huurwoningen verhuren aan mensen met een inkomen tot € 56.329. Wat betreft de voorrang voor cruciale beroepen; één van de 4 ideeën uit de Bouwstenennota is om voor

hen die een te hoog inkomen hebben voor sociale huurwoning, ook (Regionaal 50) betaalbare vrije sector woningen (met een huur tot 1000 euro) met voorrang toe te wijzen aan cruciale beroepen.

Onderwijs-ondersteunend personeel

In de regio Gooi en Vechtstreek en in de gemeente Gooise Meren, is woonruimte schaars. Onze huisvestingsverordening ziet toe op het verdelen van deze schaarste. Dat betekent dat, wanneer voorrang wordt gegeven aan een (beroeps)groep, gekozen moet worden tussen wie er wel, en wie er geen voorrang krijgt. Bovenstaande vraag illustreert hoe lastig het is om dit te bepalen. Vooral nog is gekozen om voorrang voor mensen in het primair proces in het onderwijs (dus leerkrachten of docenten die voor de klas staan) op te nemen in het voorstel in de Bouwstenennota. Want als onderwijs-ondersteunend personeel ook wordt opgenomen als zgn. 'cruciaal beroep', wordt daarmee het toetsen of iemand in aanmerking voor voorrang komen, bijna onmogelijk. Dit heeft te maken met de definitie van 'ondersteunend': is bijvoorbeeld conciërge ook onderwijs-ondersteunend, of de kok in de kantine? Dit is nu al de reden waarom de woningcorporaties uit de regio hebben aangegeven niet zelf te willen toetsen; ook vanwege het risico op fraude. Om heldere toetsingscriteria op te kunnen stellen, is het voorstel daarom gelimiteerd tot toetsen aan functies in het primair proces.

7. Dhr. Vlaanderen, GDP/HartvBNM. Mensen met een 'cruciaal beroep' die van baan veranderen

Vraag:

In de Bouwstenennota staat een voorstel om woningen met voorrang aan te kunnen bieden aan leraren en zorgpersoneel. Wat doen we met huurders die op het moment van toewijzing een beroep hadden waarmee zij met voorrang hun sociale huurwoning hebben kunnen krijgen, maar na 3 maanden een andere baan hebben?

Antwoord:

Dit is een vraag voor de uitvoering, en illustreert ook weer hoe lastig het is om het voorstel goed te kunnen toetsen. Momenteel wordt nog onderzocht of het voorstel over voorrang voor 'cruciaal beroepen' haalbaar, uitvoerbaar en praktisch is.

8. Dhr. Fambach, D66. Ideeën voor uitwerking voorrang voor 'cruciaal beroepen' en de Zienswijze

Vraag:

In de Bouwstenennota staan 4 mogelijke manieren om voorrang voor 'cruciaal beroepen' op te nemen in de nieuwe Huisvestingsverordening. Waar staan deze in de Zienswijze?

Antwoord:

Dit staat niet als zodanig in Zienswijze, want de genoemde ideeën hebben betrekking op de praktische uitwerking van het voorstel. Het zijn ideeën over hoe de voorrang voor onderwijs- en zorgpersoneel in de nieuwe Huisvestingsverordening kan landen. Momenteel wordt nog onderzocht welke van de ideeën haalbaar, uitvoerbaar en praktisch zijn, en dus als definitief wordt meegenomen in de uitwerking.

9. Dhr. Fambach, D66. Programma Wooncoaches

Vraag:

Is er een update over het Wooncoach programma en in hoeverre werkt dit programma om de doorstroom te bevorderen?

Antwoord:

De wooncoach is een gezamenlijk initiatief van de Regio Gooi en Vechtstreek, de woningcorporaties en de gemeenten in de regio. Het programma is niet bedoeld om doorstroming te bewerkstelligen, maar ouderen te helpen nadenken over het prettig (blijven) wonen.

Naar alle waarschijnlijkheid wordt de evaluatie van het Wooncoach-programma geagendeerd op het Bestuurlijk Overleg tussen gemeenten en woningcorporaties van 9 maart. Momenteel wordt nog gewerkt aan een evaluatie en is nog niet alle informatie daarover beschikbaar.

Overigens is in ons College-uitvoeringsprogramma 2023-2026 is opgenomen dat we in 2024 een stimulerings- en voorlichtingsprogramma voor senioren opzetten, dat wel gericht is op het stimuleren van doorstroming.

10. Dhr. Vlaanderen, GDP/HartvBNM. Verkamering en jongerenwoningen**Vraag:**

Op dit moment is er voor het verkameren van woningen een vergunning nodig. Zou het niet verstandig zijn om te overwegen om met woningcorporaties afspraken te maken dat zij bewust gaan verkameren? Die kamers zijn dan bestemd voor jongeren van 18 – 25 jaar, zodat zij niet in aanmerking komen voor een zelfstandige woonruimte. Daarmee kunnen de senioren terecht in de (zelfstandige) woningen die nu onder jongeren worden verloot, zodat er een grotere verhuisketen op gang komt.

Antwoord:

Om jongeren van 18-25 jaar in de regio een kans te geven op de regionale woningmarkt, worden speciaal voor hen woningen op lotingbasis aangeboden via Woningnet. Dit komt omdat jongeren doorgaans onvoldoende inschrijftijd hebben om kans te maken op een sociale huurwoning. Dat ook jongeren via lotingwoningen een kans krijgen om aan een woning te komen onze regio, is de kracht van het huidige woonruimteverdeelsysteem; de schaarse woningen worden op een zo evenwichtig mogelijke manier verdeeld.

Het initiatief om woningcorporaties hun woningen te laten verkameren en te verhuren aan jongeren is sympathiek. Echter gaat dit tegen de landelijke trend in: woningcorporaties en beleggers hebben steeds minder onzelfstandige woonruimte in beheer omdat onzelfstandige woonruimte beheerstechnisch een ongewenster product is dan zelfstandige woonruimte. Daarnaast hebben bewoners van kamers geen recht op huurtoeslag en is onzelfstandige woonruimte daarmee minder betaalbaar.

Dit initiatief gaat ouderen niet helpen omdat de woningtypes die we verhuren aan jongeren doorgaans klein zijn. Naar dit soort type woningen zijn ouderen niet op zoek; zij zijn veel beter geholpen met comfortabele, levensloopbestendige woningen, dichtbij voorzieningen.

Het is inderdaad zo dat volgens de huisvestingsverordening een vergunning moet worden aangevraagd om een zelfstandige woonruimte om te mogen zetten in een onzelfstandige woonruimte (bijvoorbeeld kamers). Afspraken maken met woningcorporaties over bijvoorbeeld verkamering, is niet iets wat in een Huisvestingsverordening landt.

Mócht het zo zijn dat hier afspraken over gemaakt worden, dan zal de uitwerking van deze afspraken moeten landen in het deel van de Huisvestingsverordening dat over vergunningen voor splitsing of omzetten van woonruimte gaat. Het huidige Zienswijze-traject met de Bouwstenennota als basis gaat echter uitsluitend over het verdelen van woningen.

11. Dhr. Vlaanderen, GDP/HartvBNM. Behoud zoekwaarde na scheiding of relatiebreuk

Vraag:

In het document met technische aanpassingen voor de nieuwe Huisvestingsverordening staat dat als een twee mensen uit elkaar gaan en tegelijk vertrekken uit hun sociale huurwoning, dat één van beiden dan urgent is. De ander, die niet urgent is, moet dan tijdelijk in de vrije sector wonen. Diegene verliest dan én zijn inschrijfduur en heeft ook geen recht op urgentie. Is het niet logischer om degene die niet urgentie krijgt, zijn/haar inschrijfduur te laten behouden?

Antwoord:

Scheiding of het verbreken van een relatie is geen reden om automatisch een urgentie te kunnen krijgen. Mócht iemand die gescheiden is, in aanmerking komen voor een urgentie dan moeten er verzwarende omstandigheden zijn: iemand moet bijvoorbeeld ernstige medische problemen hebben, die aantoonbaar erger worden doordat diegene niet binnen 3 maanden een nieuwe woning heeft.

In gevallen van scheiding mogen beide partners hun Inschrijftijd in Woningnet houden. Alleen het eventueel behouden van 75% van de Zoekwaarde (= Woonduur tot 29 sep 2011 + Inschrijftijd) in geval van verhuizing gaat naar de partner die woning leeg oplevert.

Het principe achter dit laatste is schaarste: wanneer beide ex-partners die uit elkaar gaan allebei 75% van hun zoekwaarde behouden, moeten 2 sociale huurwoningen gefaciliteerd worden. Gezien de schaarste van het aantal woningen in de regio (en het aantal scheidingen of verbroken relaties) is dit niet wenselijk, want anders wordt bij elke scheiding een extra sociale huurwoning betrokken. In het verlengde hiervan komt, bij gelijktijdig vertrek van beide ex-partners uit een sociale huurwoning, één van hen in aanmerking voor behoud van 75% zoekwaarde.

In de praktijk komt het overigens bijna nooit voor dat na scheiding beide ex-partners tegelijk uit een sociale huurwoning vertrekken.