

Ontvanger	Portefeuillehoudersoverleg fysiek domein – Regio Gooi en Vechtstreek
Afzender	Gemeente Gooise Meren
Datum	12 november 2018
Onderwerp	Zienswijze ontwerp bouwstenennota huisvestingsverordening 2019

De zeven gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek werken al jaren, zowel ambtelijk als ook bestuurlijk, nauw samen op het beleidsveld wonen. Dit is een logisch gevolg van de overlap en uitwisseling die er is tussen de verschillende (deel)woningmarkten in de regio. Ook de toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties is op regionaal niveau geregeld. Conform de Huisvestingswet is dit vormgegeven in (lokale) huisvestingsverordeningen die regionaal zijn afgestemd. Op deze manier hebben woningzoekenden in de regio zoveel mogelijk bewegingsvrijheid en kunnen zij via één portal en op een eenduidige manier zoeken in het woningaanbod in de hele regio. Dit bevordert de dynamiek op de woningmarkt en stelt ons in staat om bovenlokale problemen effectief in regionaal verband aan te pakken.

Aanleiding

De huidige huisvestingsverordeningen in Gooi en Vechtstreek zijn vier jaar geldig en lopen tot 1 juli 2019. In het kader van de herijking en vernieuwing van deze verordening is gevraagd om onze zienswijze te geven op de ontwerp bouwstenennota huisvestingsverordening 2019. Ons oordeel is gebaseerd op het (totstandkomings-)proces alsook de inhoudelijke bouwstenen, in lijn met de Woonvisie 2017-2025 Gooise Meren. Beide punten worden hieronder nader toegelicht.

Eind 2017 zijn de huisvestingsverordeningen van de voormalige gemeenten Bussum, Muiden en Naarden, vanwege de gemeentelijke fusie, geharmoniseerd tot de huisvestingsverordening Gooise Meren 2018. De harmonisatie was noodzakelijk, omdat de verordeningen op het onderdeel 'onttrekking, samenvoeging en omzetting' van elkaar verschilden. Door de harmonisatie kunnen voorgenomen aanpassingen aan bestaande woningen vooraf worden getoetst en wordt het risico op ongewenste vormen van woningonttrekking, splitsing en/of samenvoeging beperkt (RV 531936).

Proces

In 2017 zijn de regels in de huidige huisvestingsverordening in regionaal verband geëvalueerd en is de ontwikkeling van voorstellen voor de herijking en vernieuwing van de huisvestingsverordening in gang gezet (RM 718674, d.d. 20 februari 2018). Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de ontwerp bouwstenennota huisvestingsverordening 2019. Deze nota is in nauw overleg tussen de gemeenten en woningcorporaties tot stand gekomen. Vervolgens is het voorgelegd aan de huurdersorganisaties en bestuurlijk besproken door de bestuurders wonen van gemeenten en woningcorporaties. Daarnaast is de nota ook besproken in het regionale uitvoerings- en directieoverleg Sociaal Domein. Tot slot zijn de gemeenteraden in de regio geïnformeerd over de voorstellen tijdens het Regiopodium op 26 november.

Ontwerp bouwstenennota

In de bouwstenennota wordt voorgesteld (door de portefeuillehouders wonen, woningcorporaties en huurdersorganisaties) de grote lijnen van de huidige verordening, en daarmee woonruimteverdeling, voort te zetten. Op een aantal onderdelen wordt een voorstel voor verbetering gedaan, namelijk:

- Bij alle woningtoewijzingen (incl. loting voor jongeren en de spoedzoekregeling) de rangorde bepaling 'voorrang voor' woningzoekenden met regionale binding toe te passen. Dit houdt in dat woningzoekenden die al in de regio wonen, er werkzaam zijn of er van de laatste 10 jaar 6 jaar gewoond hebben voorrang krijgen.

- Voorrang geven aan grotere huishoudens met kinderen (vanaf 3 personen) bij toewijzing van grotere woningen (vanaf 4 kamers).
- Eenduidige registratie en (halfjaarlijkse) monitoring van directe bemiddeling door corporaties (2%-regeling) en gemeenten (hardheidsclausule) door het regionaal urgentiebureau.
- Maximaal 50 woningen per jaar te verloten onder spoedzoekers in plaats van 5-10% van het jaarlijks vrijkomende woningaanbod. De afgelopen jaren is het aantal verlote woningen ruim onder de 50 geweest.
- Alle regiogemeenten (dus niet enkel in Blaricum, Laren, Wijdemeeren en de kern Muiden) de mogelijkheid bieden om maximaal 25% van alle vrijkomende woningen aan te bieden met 'voorrang voor' woningzoekenden met lokale binding.
- De in de verordening genoemde maximale quota op grond van halfjaarlijkse monitoring door middel van regionale prestatieafspraken te limiteren. Dit ten behoeve van het behoud van de dynamiek in de sociale huurwoningvoorraad.

De belangrijkste wijzingen hebben betrekking op het onderdeel urgenties. Concreet gaat het om de volgende wijzigingen:

- Handhaven van statushouders als urgentiedoelgroep. Op deze manier blijft de uitvoering van de taakstelling vanuit het Rijk geborgd.¹
- Bewoners die uitstromen vanuit erkende zorginstellingen naar zelfstandig wonen, die aantoonbaar zelf geen kans maken op een woningtoewijzing na een jaar, aanmerken als urgentiedoelgroep. Op deze manier is ook de uitvoering van 'langer zelfstandig wonen' (extramuralisering) geborgd.
- Bij toewijzing van urgentie, bij zowel een eerdere ontruiming alsook preventief (ter voorkoming van huurproblematiek), op advies van een zorgpartij, een Huren Onder Voorwaarde (HOV)-constructie, als voorwaarde te stellen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen c.q. voorkomen dat mensen dakloos worden.

Zienswijze

We zijn positief over het doorlopen proces. Op basis van een gedegen evaluatie is gekomen tot een goed afgestemd voorstel, waarbij alle betrokken partijen hun input hebben kunnen leveren.

Ook over het inhoudelijke eindresultaat zijn wij tevreden. Woningtoewijzing is een complex geheel van instrumenten met als doel om een zo evenwichtig mogelijke verdeling van schaarse sociale

¹ Tot 1 juli 2017 waren statushouders c.q. vergunninghouders in de Huisvestingswet opgenomen als verplichte urgentie categorie. Met het in werking treden van de 'Wet tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders' zijn de vergunninghouders als verplichte urgente categorie uit de Huisvestingswet geschrapt. Daardoor is de gemeenteraad, ingeval zij urgentie categorieën in de huisvestingsverordening heeft opgenomen niet meer verplicht om vergunninghouders hierin op te nemen. De gemeenteraad heeft echter nog steeds de mogelijkheid om vergunninghouders als urgentie categorie te benoemen in de huisvestingsverordening. Het vervallen van de wettelijke verplichting om vergunninghouders als urgentie categorie aan te merken laat onverlet dat gemeenten moeten voldoen aan hun taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Op grond van de taakstelling (artikel 28 van de Huisvestingswet 2014) zijn gemeenten eraan gehouden om vergunninghouders van woonruimte te voorzien. De provincie, als toezichthouder op dit dossier, ziet hierop toe. Wanneer een gemeente niet kan voldoen aan haar taakstelling, neemt de provincie op den duur de regie over en bepaalt waar en hoe de statushouders gehuisvest worden. De kosten hiervoor komen voor rekening van de betreffende gemeenten.

huurwoningen over de verschillende doelgroepen te bereiken. We zijn van mening dat de voorliggende huisvestingsverordening recht doet aan de complexe en gespannen markt voor sociale huurwoningen binnen Gooise Meren.

Als aandachtspunt willen wij meegeven dat wij monitoring, zeker daar waar er wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening zijn doorgevoerd, van groot belang achten. Wanneer bepaalde doelgroepen onevenredig in de knel komen te zitten, moet dit vroegtijdig worden gesignaleerd om vervolgens passende maatregelen te kunnen nemen.

Een tweede aandachtspunt is dat we ons in de gemeente Gooise Meren zorgen maken om de toegenomen druk op de sociale huursector. We verwachten dat deze druk ook de komende jaren zal blijven en mogelijk nog verder zal toenemen. De hier voorliggende huisvestingsverordening helpt bij een zo eerlijke mogelijke verdeling, maar zorgt niet voor meer woningen. Daarom willen we een beroep doen aan alle regiogemeenten en corporaties om er samen ervoor te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar komen de komende jaren.