

Nota van zienswijzen en reactie bouwstenen Huisvestingsverordening 2019

Ons kenmerk	19.0001825
Versie	concept
Datum	6 maart 2019
Contactpersoon	Inge Huiskers
E-mail	i.huiskers@regiogv.nl

Zienswijzen HVV2019

datum afzender

16.08.18

Habion

positief

22.11.18

Woonzorg Nederland

positief

22.01.19

Hilversum

onderschrijft alle voorstellen t.a.v. te handhaven artikelen
 onderschrijft voorstel beperking quotum spoedzoekers
 onderschrijft nieuwe urgentiecategorie uitstroom instellingen / mogelijkheden voor HOV
 onderschrijven mogelijkheid afspraken beperken quota
 heeft zorgen over de kansen voor starters / gebrek aan doorstroming
 heeft zorgen over zoekwaarde bij scheiding;
verzoekt regio te onderzoeken of/hoe die onder partners te kunnen verdelen
verzoekt regio (on)mogelijkheden regulering particuliere huur te onderzoeken
verzoekt regio te onderzoeken of/hoe regionale binding ook toe te passen is
 op niet-dead portefeuille woningcorporaties

31.01.19

alle woningcorporaties

tevreden over proces
 uiten zorgen om hoge aantallen starters / druk op doorstroming
 pleiten voor toevoegen sociale huurwoningen plus middenhuur
 pleiten voor flankerende doorstroommaatregelen (wooncoaches)
 onderschrijven mogelijkheid afspraken beperken quota
 onderschrijven belang spoedzoekers
 hebben bedenkingen bij regelingen rond binding (max. 50%)
 willen definitie 25% lokale binding incl. nieuwbouw en alleen voor kleine kernen
 ondersteunen voorstellen t.a.v. bezettingsnorm
 onderschrijven belang handhaven inschrijving bij tijdelijke huurovereenkomsten
 onderschrijven belang goed regelen HMD en beleggen daarvan in HVV2019
 pleiten voor bevoegdheid B&W inzake signaleringsprotocol (uitsluiten woningzoekende)
 onderschrijven belang experimenteerruimte

31.01.19

Wijdmeren

onderschrijft en benadrukt voorstellen t.a.v. bezettingsnorm
 onderschrijft en benadrukt voorstellen t.a.v. jongeren (labelen en loten)
 onderschrijft en benadrukt voorstel lokale binding
 onderschrijft en benadrukt nieuwe urgentiecategorie uitstroom instellingen

23.01.19 GooiseMeren

is positief over doorlopen proces en inhoudelijk eindresultaat
onderstreept belang van goede monitoring en vroegtijdig signaleren
pleit voor voldoende sociale huurwoningen vanuit regionale samenwerking

07.02.19 Huizen

is tevreden over proces en inhoud; dient geen
zienswijze in

31.01.19 Blaricum

is tevreden over proces en
resultaat
maakt zich zorgen over toename druk op sociale huur en bepleit
pleit voor voldoende aanbod sociale huurwoningen vanuit regionale samenwerking

31.01.19 Laren

is tevreden over proces en
resultaat
onderschrijft lokale bevoegdheid inzake hardheidsclausule en snapt tegelijk belang regionale
monitoring
vraagt aandacht voor leefbaarheid van buurten; pleit voor degelijke monitoring bij
signalen
vraagt aandacht voor voldoende sociale huurwoningen en belang regionale samenwerking hierbij

07.02.19 Weesp

is positief over proces en eindresultaat
maakt zich zorgen om verdeling starters-doorstromers
verzoekt om onderzoek hoe veel meer aandacht te schenken aan (creativiteit t.a.v.)
doorstroming
binnen de sociale woningvoorraad zonder starters tekort te doen.

08.02.19 H2O

is tevreden over proces en
resultaat

31.01.19 Huurdersorg. Ymere

uit zorgen om urgentie voor statushouders
benadrukt belang flankerend beleid doorstroming
incl. 'van groot naar beter'

legenda

positief - conform voorstel Bouwstenen
negatief - aandachtspunt voor c.q. niet conform voorstel Bouwstenen
aanvullende wensen /voorstellen

Beantwoording en reactie

- corp. *uiten zorgen om hoge aantallen starters / druk op doorstroming
pleiten voor toevoegen sociale huurwoningen plus middenhuur
pleiten voor flankerende doorstroommaatregelen (wooncoaches)*
reactie:
opm. wooncoaches wordt beschouwd als ondersteunend aan vigerend beleid
opm. wooncoaches en bouwbeleid is geen punt om in HVV te adresseren
- corp. *hebben bedenkingen bij regelingen rond binding*
reactie:
opm. over wettelijke 50% betreft toelating tot woningmarktgebied;
G&V laat 100% toe, maar hanteert binding als voorangscriterium bij aanbod
opm. over wettelijke 25% lokale binding betreft maximum aandeel aanbod
opm. over alleen binding kleine kernen betreft politieke interpretatie en keuze
- corp. *pleiten voor bevoegdheid B&W inzake signaleringsprotocol (uitsluiten woningzoekende)*
signaleringsprotocol is zaak van corporaties zelf;
wordt momenteel aan gewerkt naar voorbeeld Utrechtse corporaties
verordening maakt wel mogelijk woningzoekenden (tijdelijk) te weren
e.e.a. conform convenant Huisvesting maatschappelijke doelgroepen
en i.r.t. woonfraude of onrechtmatig gebruik (bijv. o.b.v. Hennepconvenant)
- hv
Ymere *uit zorgen om urgentie voor statushouders*
reactie:
in gesprek uitgelegd dat urgentie los staat van taakstelling voor huisvesting statushouders
- hv
Ymere *wil wooncoach beleid incl. 'van groot naar beter'*
in gesprek uitgelegd dat uitgangspunt wooncoach is dat kansen voor alle inwoners gelijk zijn;
van groot naar beter bedient alleen bewoners eengezins woningen
in gesprek ook toegelicht hoe (goed) de doorstroomkansen voor senioren zijn
- H'sum *verzoekt regio (on)mogelijkheden regulering particuliere huur te onderzoeken*
reactie:
geluid komt via zienswijze uit Hilversum maar klinkt ook in Blaricum, Laren en Weesp
advisering in Brede Kijk 07.02 is positief; gesprek in phoFD 14 is positief

voorstel

regio geeft Stec Groep opdracht advies uit te brengen over mogelijke keuzes, voorwaarden en consequenties bij regulering particuliere huur (zowel sociaal als middelduur)
planning: april 2019

verzoekt regio te onderzoeken of/hoe regionale binding ook toe te passen op niet-dead portefeuille corporaties

reactie:

voorstel:

meenemen in voorstel vorige punt (verzoek onderzoek regulering particuliere huur)

*heeft zorgen over zoekwaarde bij scheiding;
verzoekt regio te onderzoeken of/hoe die onder partners te verdelen*

reactie:

voor uitgebreide reactie: zie bijlage 1. zoekwaarde

GM / Laren / Blaricum + corporaties

vraagt aandacht voor voldoende sociale huurwoningen en belang regionale samenwerking hierbij

reactie:

voorraadontwikkeling is geen onderwerp om in HVV te

adresseren

wel eventueel agenderen als thema in bestuurlijk overleg gemeenten-
corporaties

Weesp

*verzoekt regio te onderzoeken hoe meer aandacht te schenken aan
doorstroming*

(voorrang voor doorstromers die sociale huurwoning achterlaten)

reactie:

voor uitgebreide reactie: zie bijlage 2. doorstromers

bijlage 1.: Zoekwaarde

De zoekwaarde is een optelsom van de inschrijfduur (begint na elke verhuizing opnieuw) en (indien doorstromer) daarbij opgeteld 75% van de zoekwaarde (inschrijfduur) waarmee de huidige woning is verkregen.

Sociale huurwoningen worden toegewezen op volgorde van zoekwaarde:

Bij starters is de zoekwaarde gelijk aan de inschrijftijd bij WoningNet

Bij doorstromers die een sociale huurwoning in de regio achterlaten, is de zoekwaarde gelijk aan de inschrijftijd in WoningNet plus 75% van de oude zoekwaarde

Zoekwaarde leidt dus tot behoud van positie op de sociale huurwoningenmarkt bij verhuizing en voorkomt daarmee onnodige drempels om te verhuizen c.q. maakt kleine stapjes in de verhuiscarrière mogelijk.

Een woningzoekende die een mooie woning, hoog in de verhuisketen inbrengt, brengt meer waarde in voor het systeem (de doorstroming) dan bijvoorbeeld een klein tweekamerappartement.

De wachttijd die een woningzoekende nodig had om de woning te krijgen, is een maat voor de marktwaarde c.q. populariteit van de woning.

De inschrijf/wachttijd die nodig was om de woning te krijgen, vertegenwoordigt dus zowel de positie van de woningzoekende op de woningmarkt als de waarde van de woning.

Die 75% van de vorige zoekwaarde kan alleen ingezet worden als de woning vrij komt, want anders wordt niet voldaan aan het efficiëntieprincipe (doelstelling doorstroming woningmarkt) en geldt dus alleen het wachtrijprincipe (van de eerlijke verdeling naar langst wachtende).

Vraag:

kan de zoekwaarde die op naam van een echtpaar staat bij scheiding verdeeld worden tussen beide (ex)partners?

Antwoord:

- Ten eerste is zoekwaarde bij deze vraag alleen relevant als beide (ex)partners de woning verlaten. Alleen dan komt er immers een woning beschikbaar voor een andere woningzoekende, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt.
- Daarnaast is de vraag of de zoekwaarde (lees: inschrijfduur WoningNet) 'gesplitst' kan worden. Dit is (ook nu al) mogelijk.

Conclusie: splitsen kan (nu ook al) – een voorbeeld:

Voorbeeld: A en B hebben na 4 jaar samen ingeschreven te hebben gestaan een sociale huurwoning toegewezen gekregen. Daar wonen ze inmiddels 10 jaar samen; ze hebben zich direct bij betrekken nieuwe woning weer ingeschreven in WoningNet. Nu gaan ze uit elkaar - A blijft wonen en B vertrekt.

A houdt dan de 3 jaar (75% van 4 jaar wachten) plus 10 jaar (inschrijftijd)) en B krijgt (alleen) 10 jaar (mits splitsing aangevraagd).

Opgemerkt:

1. Gezamenlijke inschrijving (inschrijving als stel / als gezin) kan dus gesplitst worden in ieder voor zich de precieze inschrijftijd die je gezamenlijk had (N.B.: er wordt dus niet gesplitst maar feitelijke verdubbeld).
2. Het behoud van eerdere inschrijftijd na aanvaarding van een woning kan alleen weer 'te gelde' gemaakt als de woning ook weer wordt ingeleverd.
3. Inschrijven en her inschrijven na verhuizen maakt 'dat de meter doorloopt'.

Bijlage 2.: Doorstromers

Verhuisketens en dynamiek

Woningen veranderen van bewoner via verhuisketens. Verhuisketens ontstaan als er een woning vrij komt, dus door nieuwbouw, of bijvoorbeeld bij vertrek uit de sociale huur regio of uit de regio.

Het aantal gehuisveste starters kan nooit groter zijn dan het aantal gestarte verhuisketens. Immers starters laten geen –sociale huur- woning achter die weer toegewezen kan worden.

Woonruimteverdeling heeft dus geen invloed op het aantal verhuisketens en dus ook niet op het aantal starters dat je aan (zelfstandige) huisvesting kan helpen.



Starters en doorstromers

Een starter is iedereen die geen zelfstandige sociale huurwoning in onze regio leeg achterlaat; een doorstromer laat wel een sociale huurwoning in een gemeente in de regio achter.

Er zijn grofweg drie soorten starters: jonge starters, herstarters en vestigers.

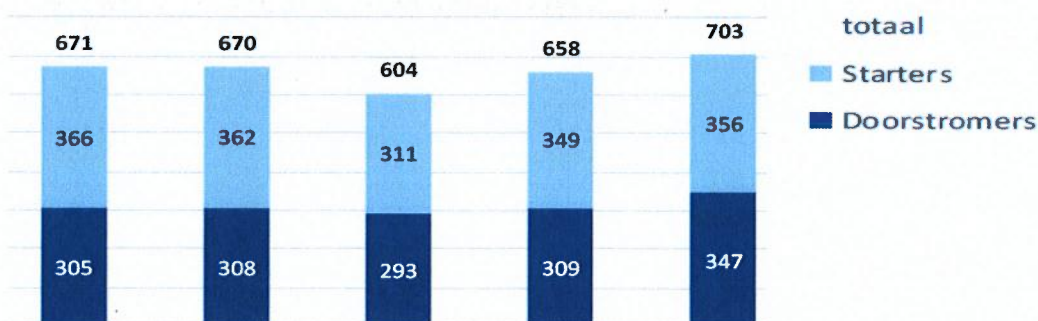
Bij de herziening van de woonruimteverdeelregels in 2011 (toen nog in de vorm van een convenant) is de doelstelling **meer dynamiek** op nummer 1 gezet. Met daarnaast: meer kansen voor jongeren, jonge gezinnen en mensen die wonen en zorg combineren.

De belangrijkste wijziging daarbij is toen de introductie van **zoekwaarde** geweest (zie bijlage 1.).

Met de introductie van het behoud van een groot deel van de eerdere inschrijftijd bij verhuizing hebben doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten een betere positie (slaagkans) gekregen bij het (opnieuw)- verkrijgen van een sociale huurwoning; zij zijn daardoor ook meer geneigd een 'tussensap' te maken in de wooncarrière.

Tussen 2015 en 2017 is mede daardoor zowel het totale aanbod aan sociale huurwoningen (iets) vergroot als het aandeel van doorstromers in de sociale huursector (licht) gestegen – zie figuur onder (halfjaarcijfers actief woningzoekenden, evaluatie Rigo).

In totaal worden er jaarlijks 1400-1500 sociale huurwoningen toegewezen, waarvan ongeveer de helft 'vrije woningen' – nieuw opgeleverde woningen of woningen waarvan de vertrekkende huurder niet doorstroomt naar een andere sociale huurwoning.



Om de slaagkansen voor jongeren (die immers door de introductie van zoekwaarde lager 'op de lijst' zouden komen) op peil te houden, wordt sindsdien een quotum van maximaal 350 (kleinere) woningen aan jongeren verloot.

Vraag:

wat gebeurt er als we elke vrijkomende woning bij voorrang toewijzen aan een doorstromer c.q. met voorrang voor woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten?

Antwoord:

- Het woonruimteverdeelsysteem heeft primair tot doel een schaars goed 'eerlijk' te verdelen. In een overal om ons heen krimpend aanbod sociale huur, is het aanbod sociale huurwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek de laatste jaren op peil tot licht stijgend. Het huidige systeem lijkt in ieder geval de dynamiek (en daarmee de slaagkansen voor iedereen) te verbeteren, terwijl de slaagkansen van de verschillende doelgroepen redelijk in balans zijn (zie evaluatie Rigo 2017).
- Politiek bestuurlijke prioriteiten als meer kansen voor jongeren of faciliteren uitstroom Beschermd Wonen vertalen zich in een woonruimteverdeelsysteem door prioriteit te geven (loting / urgentie) aan deze doelgroepen; voor zover het starters betreft gaat dit altijd ten koste van andere groepen starters (bijvoorbeeld herstarters of vestigers)
Met andere woorden: de doelstellingen bij de systeemwijziging van 2011 (meer dynamiek én meer kansen voor jongeren etc.) zijn intrinsiek tegenstrijdig. Het huidige systeem vormt daarmee een reële balans in een diversiteit van belangen. Sleutelen aan deze balans is een precaire aangelegenheid gezien de onderliggende (bestuurlijke) prioriteiten
- Vanuit een meer technische invalshoek is het aanbieden van woningen met voorrang voor doorstromers gecompliceerder dan het in eerste instantie lijkt. Immers, niet elke woning is kwalitatief gezien interessant voor doorstromers. Reden bijvoorbeeld om alleen woningen kleiner dan 55m² te verloten onder jongeren. Ook de woningen voor spoedzoekers zijn in principe de minder populaire. De kwalitatief minst gewenste woningen zijn voor doorstromers het minst interessant vormen in praktijk daarom meestal het einde van een verhuisketen.
- Het is op z'n minst omslachtig om elke sociale huurwoning eerst aan te bieden voor doorstromers en pas als er geen zich als kandidaat melden, de woning aan een starter toe te wijzen.

Conclusie: voorrang voor doorstromers gebeurt (deels nu ook al) – enkele voorbeelden:

1. Het huidige systeem is gebaseerd op zoekwaarde en werkt daarmee in het voordeel van doorstromers..
2. Seniorenwoningen e.a. worden aangeboden met voorrang voor huishoudens van 55+/65+ en komen zo in principe niet ter beschikking van starters.
3. Bij 1^{ste} verhuur nieuwbouw worden vaak (van de verordening afwijkende) voorrangregels gesteld die bijvoorbeeld senioren uit de buurt voorrang geven, of meer generiek voorrang geven aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.
4. De meeste starters komen terecht in woningen die niet interessant zijn voor doorstromers.

Samengevat: toewijzen aan (eerst) doorstromers is deels al goed verankerd in het huidige systeem (zoekwaarde, labeling), vindt de facto ook plaats door 'marktwerking' (kwaliteitsvraag doorstromers) en is in balans met politiek-bestuurlijke prioriteiten (zoals jongeren aan de regio binden).