

Zaaknummer	706504
Portefeuillehouder	Nico Schimmel
Voorstel	Vastellen Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 – gemeente Gooise Meren

Aan de raad,

1. Beslispunten

De Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 vast te stellen.

2. Maatschappelijk effect

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

3. Inleiding

De Huisvestingsverordening regio Gooi en Vechtstreek 2019 (HVV2019) was maximaal 4 jaar geldig, en 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 regiegemeenten de HVV2019 opnieuw en ongewijzigd vastgesteld met een geldigheidsduur tot 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 door het portefeuillehouder overleg Fysiek Domein, Wonen van 25 mei 2023 vastgesteld. De nota van zienswijzen en reactie is bijgevoegd in bijlage 3.

Op 12 juni 2023 heeft een regiopodium plaatsgevonden 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.

Ten aanzien van het verlenen van voorrang aan cruciale beroepsgroepen is tijdens het regiopodium en in het regionale portefeuillehouderoverleg van 25 mei 2023 voorgesteld om dit vorm te geven als experiment in de gemeenten Hilversum en Gooise Meren. Daartoe geeft de Huisvestingsverordening 2024 (HVV2024) onder art. 6.2 ruimte.

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.

4. Concreet gevolg van dit besluit

De gemeenteraad Gooise Meren stelt de regionaal afgestemde huisvestingsvergoeding vast, met als doel dat alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek per 1 januari 2024 een uniform en rechtsgeldig urgentie- en woonruimteverdeelsysteem hebben.

Samenvatting van de aanpassingen en verbeteringen in de huisvestingsverordening 2024

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 voorgesteld huisverordening 2024 wordt voortgebouwd op de hoofdlijnen van de huidige huisvestingsverordening, met aanpassingen en verbeteringen op onderdelen. Deze zijn samengevat:

- Bij het verloten van woningen wordt de leeftijdsgrens voor jongeren opgetrokken van 25 naar (t/m) 27 jaar
- 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) .
- Uitstroom uit de maatschappelijk opvang met behulp van urgentie kan verkort worden van 12 naar 9 maanden o.v.v. positief advies van gemeente en zorgaanbieder
- Nieuw toegevoegd urgentie criterium is wooncoach-urgentie voor senioren die om uitzonderlijke redenen wel willen maar niet kunnen doorstromen naar een beter passende woning.
- 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.
- 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 € 1100,- per 2023, conform definitie Ministerie van BZK)

5. Argumenten en onderbouwing

1.1 De Huisvestingsverordening 2024 moet vóór 1 januari 2024 worden vastgesteld

In de regio Gooi en Vechtstreek is sprake van een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Omdat de huidige huisvestingsverordening zijn geldigheid verliest per 1 januari 2024, moet de huisvestingsverordening in alle zeven deelnemende gemeenten opnieuw worden vastgesteld vóór eind 2023.

Zonder dit besluit heeft Gooise Meren per 1 januari 2024 geen geldige huisvestingsverordening.

1.2 Door de herijking en vernieuwing van de huisvestingverordeningen houden woningzoekenden de mogelijkheid om via één portal en op een eenduidige manier te zoeken in het regionale woningaanbod. Door het hanteren van één gezamenlijk regionaal toewijzingssysteem voor sociale huurwoningen hebben woningzoekenden in de regio zoveel mogelijk bewegingsvrijheid en kunnen zij via één portal (WoningNet) en op een eenduidige manier zoeken in het (sociale) woningaanbod in de hele regio. Dit bevordert de dynamiek op de sociale woningmarkt en stelt ons in staat om bovenlokale problemen effectief in regionaal verband aan te pakken.

1.3 De hoofdlijnen van de huidige huisvestingsverordening blijven gehandhaafd, omdat de verwachte resultaten worden behaald.

De belangrijkste reden om de huidige regels voor woonruimteverdeling op hoofdlijnen te handhaven, ligt in de resultaten ervan. Hoewel regels in de verordening de huidige schaarste op de woningmarkt niet oplossen, zorgen ze wel voor een evenwichtige verdeling van de schaarste.

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.

1.4 De voorstellen voor verbetering spelen in op recente wijzigingen in wet- en regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen.

De wijzigingen die worden voorgesteld zijn in lijn met de nota "Bouwstenen Huisvestingsverordening 2023 regio Gooi en Vechtstreek" en de reactie van de betrokken regiogemeenten op deze nota.

6. Houd rekening met en onderbouwing

1.1 Niet vaststellen van de nieuwe huisvestingsverordening leidt tot vervallen van de regionale woonruimteverdeling.

Alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek vormen sinds jaren een woningmarkt met uniforme regelgeving voor de sociale huursector. 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 Aanpassing Huisvestingsverordening 2024 n.a.v. wijziging Huisvestingswet is mogelijk

Minister De Jonge wil dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om eigen inwoners die een huis willen huren of kopen in hun gemeenten voorrang te geven ten opzichte van mensen van buiten de gemeente. Dit zou mogelijk moeten worden door een wijziging van de Huisvestingswet. De nieuwe Huisvestingswet zou o.a. mogelijk maken dat 50% van alle woningen (dus ook middeldure huurwoningen tot €1100,- p/m en koopwoningen tot de Nationale hypotheek garantie grens van € 405.000) toegewezen kunnen worden met voorrang aan lokaal gebonden woningzoekenden. De wetswijziging moet nog worden aangenomen door de Eerste Kamer en wordt naar verwachting begin tot medio 2024 van kracht. De vaststelling van de HVV24 loopt daarmee voor op de nieuwe Huisvestingswet. Daarom zijn in de verordening voor nu nog geen regels over middeldure huurwoningen of koopwoningen opgenomen. Mocht het voorstel voor wijziging Huisvestingswet in de 1ste en 2de Kamer worden aangenomen, dan kan de Huisvestingsverordening 2024 daarop aangepast worden. Daarvoor

zal separaat een voorstel uitgewerkt moeten worden.

Gooise Meren is voornemens om -na vaststellen van nieuwe Huisvestingswet- te onderzoeken of en hoe zij van de verruiming naar 50% voor lokale toewijzing van alle woningen (dus ook middeldure huurwoningen tot €1100,- p/m en koopwoningen tot de Nationale hypotheek garantie grens van € 405.000) gebruik kan maken, mits de schaarste-onderbouwing dit toelaat. Als de resultaten van dit onderzoek dat toelaten, past Gooise Meren haar HVV24 hierop aan.

7. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

8. Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

9. Communicatie en participatie

De Huisvestingsverordening 2024 zal door alle gemeenten bekend worden gemaakt via het (elektronisch) Gemeentebblad en door alle gemeenten en woningcorporaties op hun site worden gepubliceerd. De relevante aspecten zullen via WoningNet aan alle ingeschreven woningzoekenden worden gecommuniceerd.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Omdat de huidige huisvestingsverordening zijn geldigheid verliest per 1 januari 2024, moet de huisvestingsverordening 2024 worden vastgesteld vóór eind 2023.

Met de vaststelling van de nieuwe Huisvestingsverordening 2024 komt de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 te vervallen.

Voor de uitvoering van de HVV2024 vragen gemeenten gezamenlijk aan de regionale woningcorporaties deze voor hen uit te voeren en daartoe het mandaat te aanvaarden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 – Gooise Meren
2. Toelichting op de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024
3. Nota van zienswijzen en reacties bouwstenen HVV2024

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vastellen Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 – gemeente Gooise Meren' met zaaknummer 706504 van het college van burgemeester en wethouders, en gelet op de Huisvestingswet 2014,

Besluit

De Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde