

van HVV2015 naar HVV2019 - bouwstenen

Algemeen	
Aan	Brede Kijk / pho Wonen
Van	Inge Huiskers
Datum	september 2018
Verspreiden	Nee beperkt
Kenmerk	18.000814018.0008134

In deze notitie: bouwstenen voor een nieuwe Huisvestingsverordening/urgentieregeling:

- basisprincipes, procedures en definities zoals gehanteerd in het huidige systeem (HVV2015)
- afwegingen en toetsing voor keuzes in huidige systeem (in bruine tekst)
- voorstellen om keuzes uit de huidige HVV te handhaven, aan te passen of te wijzigingen in het nieuwe systeem (HVV2019)
- voorstellen om keuzes uit de huidige urgentieregeling te handhaven, aan te passen of te wijzigen in het nieuwe systeem.

1. Toepassing en Toelating

In Nederland geldt op grond van Europese regelgeving het uitgangspunt van vrije vestiging, oftewel iedereen die legaal in Europa verblijft, heeft recht op vrije vestiging in alle landen van de Europese Unie. In de praktijk hanteren veel gemeenten en regio's (soms ook Provincies) bindingseisen vanuit het oogpunt van schaarste. De Huisvestingswet 2015 staat afscherming van de lokale/regionale woningmarkt onder strikte condities toe. Daarmee kunnen aantoonbaar schaarse segmenten in de huurwoningenmarkt gereserveerd worden voor mensen die een binding hebben met de betreffende gemeente/regio. Voorwaarde is dat de spelregels voor toelating en toewijzing worden vastgelegd in een Huisvestingsverordening, met een maximale geldigheidsduur van vier jaar. Verder moet een register van woningzoekenden worden bijgehouden en een vergunning voor huisvesting in betreffende woningen worden verleend.

Regulering van woningtoewijzing is alleen toegestaan bij huurwoningen; in de praktijk beperkt regulering zich tot sociale huurwoningen – het segment waarop de laagste inkomens zijn aangewezen. Regulering in de particuliere sector c.q. het vrije sector segment ligt om meerdere redenen (in onze regio) niet voor de hand. De particuliere woningvoorraad bestaat in de regio Gooi en Vechtstreek circa 15% van de totale woningvoorraad, met een veelheid van eigendomssituaties (en een gering aandeel grotere eigenaren); slechts een klein deel behoort tot het sociale segment. Regulering zou m.n. voor gemeenten forse administratieve lasten meebrengen (opzet en beheer register, toetsing kandidaat huurders, vergunningverlening en handhaving). Daarnaast leidt regulering in de sociale particuliere sector tot prijsopdrijving, want anders dan met woningcorporaties is er geen mogelijkheid tot afspraken over en toezicht op het huurbeleid. Daarnaast vervult een niet-gereguleerd deel van de huurwoningenmarkt een 'escape-functie' voor die woningzoekenden die niet aan de voorwaarden voldoen en/of weinig kans hebben binnen het gereguleerde deel.

1.1 Binding

In de regio Gooi en Vechtstreek hebben gemeenten in 2015 een (regionale) Huisvestingsverordening vastgesteld. Hierin is bepaald dat iedereen die aan de wettelijke eisen (leeftijd en Nederlandse nationaliteit of geldige verblijfstitel) en de inkomensgrens voor de sociale huursector (€ 47.073,- in 2018) in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning. Op basis van de in de verordening aangegeven rangorde van kandidaten, gaan woningzoekenden met een binding aan de regio voor op de andere woningzoekenden; sociale huurwoningen worden geadverteerd en toegewezen 'met voorrang voor' kandidaten met een binding.

Gezien de hoge druk op de betaalbare woningen in de regio is het voorstel dat zo te houden – in WoningNet staan circa 35.000 woningzoekenden ingeschreven, van wie 1:3 actief reageren op aangeboden woningen.

Ook de ons omringende regio's hebben een huisvestingsverordening en hanteren regionale bindingseisen voor sociale huurwoningen.

Een sociale huurwoning is (in onze definitie) een huurwoning in eigendom van een toegelaten instelling (een woningcorporatie) met een maximale netto huurprijs van € 710,68 per maand (prijspeil 2018).

voorstel 1.1: binding

Wat betreft toelating stellen we voor, de toelating tot de sociale huurmarkt open te houden voor alle woningzoekenden, maar bij de rangorde bepaling een status gerelateerd principe toe te blijven passen, namelijk een regionale status (in de vorm van 'voorrang voor'). Voor een regionale status heb je binding nodig en dat kan zijn omdat je er woont of omdat je er werkt of omdat je er van de laatste 10 jaar 6 jaar hebt gewoond.

Bij loting voor jongeren (tot en met 25 jaar) en bij de spoedzoekregeling worden nu geen bindingseisen gesteld; we stellen voor daarin één lijn te trekken en bij alle woningtoewijzingen een status gerelateerd principe toe te passen door binding aan te regio te hanteren.

1.2 Inkomen

Per 1 januari 2018 is het maximale jaarinkomen (verzamelinkomen van het huishouden, kinderen niet meegerekend) waarmee huishoudens toegang hebben tot een sociale huurwoning door het ministerie vastgesteld op € 36.798,-.

Woningcorporaties moeten ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798,-. Daarnaast mogen ze 10% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 36.165 en € 41.056. Nog eens 10% mogen zij toewijzen zonder te kijken naar het inkomen van de huurder. Wel moeten ze zich voor die 10% aan regels uit de plaatselijke huisvestingsverordening houden.

In de regio G&V wordt momenteel een bovengrens gehanteerd van € 47.073 (peildatum 2018)

Evaluatie:

De meeste corporaties hebben na de invoering van passend toewijzen (zie 2.1) ook hun huurbeleid aangepast, om zo de kansen voor de primaire doelgroep te waarborgen. Gebleken is dat sinds 2016 meer woningen onder de aftoppingsgrenzen worden verhuurd.

Bij de inkomensgroepen is de slaagkans van de primaire doelgroep na de invoering van passend toewijzen gedaald in de periode 2015-2017, maar (daardoor) weer op hetzelfde niveau van eerdere periodes. De slaagkans van woningzoekenden met een inkomen vanaf € 36.165 is daarentegen gestegen. In absolute aantallen gaat het daarbij echter om een beperkte hoeveelheid huishoudens – en meestal in specifieke situaties (bijvoorbeeld bij herhuisvesting in verband met sloop-nieuwbouw).

voorstel 1.2: inkomen

Wat betreft inkomenseisen stellen we voor de absolute toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning in de regio Gooi en Vechtstreek te handhaven op huishoudens met een verzamelinkomen tot € 47.073,- (prijspeil 2018).

2. Passendheid

2.0 Algemeen

Bij passendheidscriteria gaat het om de vraag 'wie mag in welke woning'. Daarbij gaat het meestal om een afstemming van huur en inkomen, van aantal personen en aantal kamers en/of van leeftijd. Dit kan leiden tot (veel) labeling of 'hokjes'. Dat frustreert de dynamiek en beperkt de keuzevrijheid.

In de huidige verordening wordt uitgegaan van keuzevrijheid: al het aanbod is in principe voor iedereen beschikbaar. In verschillende regio's in Nederland is in de praktijk aangetoond dat woningzoekenden een bij hen passende woning kiezen als passendheidscriteria worden losgelaten en woningzoekenden waarderen het zeer.

Tegelijk is een doelmatig gebruik van de schaarse sociale huurwoningenvoorraad een belangrijk doel.

2.1 Relatie huur en inkomen:

De relatie tussen huur en inkomen bij het toewijzen van sociale huurwoningen is vastgelegd in de Woningwet (2015) onder de titel 'passend toewijzen' (zie ook 1.2).

Passend toewijzen houdt in dat tenminste 95% van toewijzingen huishoudens die recht hebben op Huurtoeslag een woning moet worden aangeboden met een huur onder de aftoppingsgrens.

Concreet houdt dit in voor 1- en 2 persoons huishoudens een huur tot maximaal € 597,30 per maand en voor 3- en meerpersoons huishoudens maximaal € 640,14 (prijspeil 2018).

Voor een volledige uitleg wordt verwezen naar:

<https://www.woningnetgooienvechtstreek.nl/Help%20en%20uitleg/HurenOfKopen/SocialeHuur>

De relatie tussen inkomen en huur wordt alleen getoetst bij toewijzing van de woning. Experimenten als 'Huur op Maat' om ook de passendheid (naar zowel inkomen als huishoudenssamenstelling) tijdens de verhuurperiode te toetsen zijn door de rijksoverheid gestopt.

Alleen bij de jaarlijkse huurverhoging hebben corporaties de mogelijkheid bij inkomensontwikkeling extra huurverhoging door te berekenen.

2.2 Woningbezetting:

Vanuit keuzevrijheid als basisprincipe is in de huidige Huisvestingsverordening geen norm voor woningbezetting opgenomen. Daarbij is als extra onderbouwing de tijdelijkheid van de samenstelling van huishoudens meegenomen. Daarnaast is in ogenschouw genomen dat zo'n 60% van de woningzoekenden alleenstaand is en ruim 80% uit een één- of tweepersoonshuishouden bestaat. Eengezinswoningen alleen voor gezinnen is vanuit die optiek niet reëel. Daarbij komt het feit dat er zeker in de oudere woningvoorraad ook hele kleine eengezinswoningen bestaan, die m.n. geschikt zijn voor een- of tweepersoons huishoudens. In de nieuwbouw worden bij eerste verhuur in voorkomende gevallen (grotere) eengezinswoningen met voorrang aan gezinshuishoudens met een of meerdere kinderen toegewezen.

Evaluatie:

Vanuit het belang van doelmatig gebruik van sociale huurwoningen c.q. vanuit slaagkansen voor grotere huishoudens t.o.v. overige huishoudens is hier bij de evaluatie specifieke aandacht aan besteed.

De meeste woningen die worden toegewezen via WoningNet Gooi en Vechtstreek hebben 2 of 3 kamers. Grote woningen komen minder vaak vrij. In de eerste helft van 2017 had 19% van de toegewezen woningen 4 kamers en 2% 5 of meer kamers.

De meeste woningzoekenden vinden een woning die bij de grootte van hun huishouden past, maar de slaagkansen van één- en tweepersoonshuishoudens, zijn doorgaans (iets) groter dan de slaagkansen van grotere huishoudens.

voorstel 2.2.1: woningbezetting

Voor grotere woningen (vanaf 4 kamers) wordt voorgesteld dat deze bij voorrang aan grotere huishoudens met kinderen (vanaf 3 personen) kunnen worden aangeboden.

In sommige situaties reageren kandidaat huurders op een aangeboden woning die evident te klein is voor hun huishoudenssituatie. Meestal helpt dan een goed gesprek tussen woningcorporatie en kandidaat huurder. Voor het geval dat niet effectief is, is een bepaling in de verordening wenselijk die overbewoning bij toewijzing voorkomt.

voorstel 2.2.2: woningbezetting

Voor kleinere woningen (maximaal 2 kamers) wordt voorgesteld dat deze bij voorrang aan kleinere huishoudens (maximaal 2 personen) kunnen worden aangeboden.

2.3 Leeftijd: labels

In het huidige systeem kennen we labeling naar leeftijd: voor jongeren en voor senioren: Woningen in complexen die in hun aard primair geschikt en bedoeld zijn voor jongeren kunnen (door de verhuurder) worden gelabeld voor jongeren tot 23 jaar, dit i.v.m. de huurtoeslaggrens voor huurders tot 23 jaar.

Complexen die in hun aard primair geschikt en bedoeld zijn voor senioren kunnen (door de verhuurder) worden gelabeld voor 55+ of 65+ huishoudens. Met het oog op het principe van keuzevrijheid en om eventuele (mutatie)leegstand te voorkomen zijn deze labels niet exclusief, maar betekenen ze 'voorrang voor'.

In de praktijk blijken zich ook situaties voor te doen dat individuele woningen (niet perse complexmatig beheerd) toch bij uitstek geschikt zijn voor een bepaalde leeftijdsgroep.

2.3.1 Labels voor jongerenEvaluatie:

Meer dan de helft van het geadverteerde aanbod werd voor 2015 zonder labels aangeboden. Dit aandeel is de afgelopen jaren gestegen naar 62% (eerste helft van 2017). Van de woningen die wel gelabeld zijn is ongeveer de helft bedoeld voor jongeren en de andere helft voor ouderen. De verminderde toepassing van doelgroepelabels roept de vraag op of daardoor ook minder woningen zijn toegewezen aan ouderen en/of jongeren. De verdeling over de leeftijdsgroepen blijkt vrij stabiel: bijna 40% wordt toegewezen aan jongeren tot 30 jaar (via label voor jongeren, via loting en regulier via zoekwaarde) en ruim een kwart gaat naar ouderen vanaf 55 jaar.

De doelgroepelabels hebben een grote invloed op de leeftijdsverdeling: jongeren tot en met 23 jaar krijgen bijna uitsluitend woningen die voor jongeren gelabeld zijn.

voorstel 2.3.1: label voor jongeren

Voorgesteld wordt om woningen (en niet alleen complexen) die in hun aard primair geschikt en bedoeld zijn voor jongeren met voorrang aan te kunnen aanbieden aan huishoudens tot 23 jaar.

2.3.2 Labels voor seniorenEvaluatie:

De meeste ouderen komen in voor hen gelabelde woningen terecht, tezamen krijgen senioren ruim 25% van de aangeboden woningen toegewezen. De slaagkansen voor senioren liggen boven die van andere doelgroepen. Senioren 'profiteren' van de labeling van woningen en de (gemiddeld hogere zoekwaarde (ook door langere woonduur).

voorstel 2.3: label voor senioren

Voorgesteld wordt woningen (en niet alleen complexen) die in hun aard primair geschikt en bedoeld zijn voor senioren met voorrang te kunnen aanbieden aan huishoudens van 55 jaar en ouder of van 65 jaar of ouder.

overwegingen bij voorstel 2.3 (werkgroep)

- **leeftijdscriterium** senioren verhogen naar (standaard) 65 jaar: daarbij zou de doelgroep te strak worden gedefinieerd en sommige seniorencomplexen minder toegankelijk voor jongere senioren die zelf vinden daar aan toe te zijn; door het principe van zoekwaarde (zie 3.1) komen veelal de oudste woningzoekenden toch als eerste aan de beurt.

- **directe bemiddeling**: bijvoorbeeld om doorstroming 'van groot naar beter' mogelijk te maken wordt niet nodig geacht gezien de goede slaagkans die senioren in de praktijk al hebben.

2.4 Wonen en zorg- doelgroep

Ten aanzien van woningen voor mensen met een beperking of die wonen en zorg combineren geldt hetzelfde als voor woningen voor senioren. Woningen worden geadverteerd met vermelding van mate van toegankelijkheid en zorggeschiktheid. Deze woningen kunnen worden geadverteerd met voorrang voor woningzoekenden met een WMO/CIZ zorgindicatie, al dan niet in combinatie met een leeftijdscategorie.

Evaluatie:

Er zijn geen specifieke gegevens bekend over woningtoewijzingen specifiek aan zorgdoelgroepen; in het huidige systeem kan een woning geadverteerd worden met voorrangslabel voor leeftijd en/of zorgindicatie.

In de praktijk gaat het (vaak) ook om aangepaste woningen (rolstoel, miva), waarvoor het lastig blijkt een woningzoekende met een passend zorgprofiel te vinden.

Sinds 2015 hebben majeure wijzingen in de organisatie van de zorg plaats gevonden: meer mensen wonen eerder en langer zelfstandig in plaats van in een instelling (extramuralisatie) en gemeenten hebben de regie gekregen op veel terreinen in de zorg (decentralisatie).

Zo is er vraag naar woningen vanuit uitstroom GGZ (bedden) en Beschermd Wonen, diverse andere zorginstellingen en maatschappelijke opvang

Voor al deze doelgroepen wordt geadviseerd een insteek te kiezen vanuit de urgentieregeling.

voorstel 2.4:

Voorgesteld wordt de labeling voor zorgindicaties te laten vervallen en te vervangen door bepalingen in de urgentieregeling.

3. Wijze van woningaanbieding / volgorde van woningtoewijzing / doorstroming ofwel dynamiek**3.0 Verhuisketens en andere aspecten**Verhuisketens en dynamiek

Woningen veranderen van bewoner via verhuisketens. Verhuisketens ontstaan als er een woning vrij komt, dus door nieuwbouw, overlijden of samenwonen. Op de schaal van het regionale corporatieaanbod zou je daar aan toe kunnen voegen huurders die naar buiten de regio vertrekken en huurders die een particuliere woning gaan kopen of huren.

Het aantal gehuisveste starters kan nooit groter zijn dan het aantal gestarte verhuisketens.

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

Alleen nieuwbouw (of anderszins toevoegen van woonruimte) helpt starters.

Starters en doorstromers

Een starter is iedereen die geen zelfstandige woning leeg achterlaat voor nieuwe verhuur of verkoop, dus ook na echtscheiding of herstructurering.

Woningzoekenden die een corporatiewoning achter laten zijn uiteraard doorstromer. Voor woningzoekenden die een particuliere huur-of koopwoning in de regio achterlaten ligt dat wat gecompliceerder. Voor de dynamiek binnen de sociale huursector zijn zij in eerste instantie starter. Maar die particuliere woning kan best aantrekkelijk zijn voor een corporatiehuurder en dan wordt wel degelijk bijgedragen aan de dynamiek binnen de sector.

In het huidige systeem wordt iedereen die een zelfstandige woning in regio achterlaat als doorstromer aangemerkt. Zoals hierboven aangegeven kunnen we met welk woonruimteverdeelsysteem dan ook niet meer starters helpen. Er zijn grofweg drie soorten starters: jonge starters, herstarters en vestigers. Deze drie groepen kunnen we niet allemaal goed/extra helpen. De vraag is dus welke starters we vooral zouden willen helpen (ten koste van andere starters). Bovendien is het gericht toewijzen aan starters slecht voor de dynamiek/doorstroming en daarmee het totale aanbod. In bijlage 1 is de relatie huisvesting starters-doorstromers en de consequenties voor het aanbod / de dynamiek op de woningmarkt gevisualiseerd.

3.1 Basisprincipe: aanbod

Als basis voor toewijzing van sociale huurwoningen wordt een tijd gerelateerd principe gehanteerd: het wachtrijsprincipe; wie het eerste komt (langst heeft gewacht), wordt als eerste behandeld. Uit onderzoek is gebleken dat **inschrijfduur** als meest eerlijk wordt ervaren: het is duidelijk en makkelijk uit te leggen. Ook is het goed dat er actie wordt vereist van de woningzoekenden ((her)inschrijven). Onder het motto 'keuzes en consequenties' is de woningzoekende zelf verantwoordelijk voor zijn actie en positie op de woningmarkt. In vrijwel alle ons omringende regio's wordt inschrijfduur gehanteerd.

Efficiëntieprincipe

Met het oog op de gewenste doorstroming is een efficiëntieprincipe toegevoegd. Woningzoekenden die een woning accepteren mogen hun inschrijfduur grotendeels (voor 75%) behouden. Woningzoekenden worden op deze wijze niet 'gestraft' als ze doorstromen en kunnen makkelijker later (nogmaals) doorstromen, waardoor meer woningen vrij komen voor andere woningzoekenden.

Zoekwaarde

De combinatie van bovenstaande twee principes heet '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.

Bij de introductie van zoekwaarde is een overgangsregeling vastgesteld waarbij doorstromers hun oude rechten op grond van woonduur (tot 28 september 2011), mits onafgebroken op hetzelfde adres, blijven behouden.

Evaluatie:

Het effect van de zoekwaarde wordt pas op de langere termijn volledig zichtbaar. Het voordeel van het behoud van 75% van de oude zoekwaarde speelt namelijk alleen bij doorstromers die vanaf 2011, toen het nieuwe systeem werd ingevoerd, hun huidige woning hebben geaccepteerd. Vervolgens kan het enige tijd duren voordat deze doorstromers weer op zoek gaan naar een volgende woning.

Vanaf de invoering van zoekwaarde tot oktober 2017 is te zien dat het aantal verhuringen waarbij doorstromers gebruik hebben gemaakt van de oude zoekwaarde ieder jaar toeneemt: van 5 in 2012 tot 110 in 2017. Voor de komende jaren kunnen we een verdere toename verwachten van het aantal doorstromers dat gebruikmaakt van de oude zoekwaarde en dankzij dat weer kunnen doorstromen.

voorstel 3.1:

Voorgesteld wordt de volgorde van toewijzing te (blijven) baseren op basis van zoekwaarde (inschrijfduur) met een behoud van 75% van de historische zoekwaarde bij verhuizing

Het vergroten van kansen voor jongeren is zeer beperkt haalbaar binnen de woonruimteverdeling. De meeste jongeren zijn namelijk starter (circa 80-90%) en het aantal verhuisketens en daarmee het aantal starters dat geholpen kan worden, wordt niet beïnvloed door de wijze van woonruimteverdeling.

Voor de jongste jongeren zijn de kansen op een zelfstandige woning op grond van zoekwaarde beperkt. Deels kan deze groep bediend worden met de categorie wooneenheden die specifiek 'geschikt en bestemd' is voor deze groep, deels zal men ook of (net als alle andere woningzoekenden) moeten wachten op meer regulier aanbod.

Vanwege het belang (jonge) starters aan de regio te binden en om hen een slaagkans op vergelijkbaar niveau als andere doelgroepen te bieden, geldt in de huidige verordening een lotingsregeling voor jongeren tot en met 25 jaar; zij krijgen daarmee 'dubbele kans' op een woning.

Evaluatie:

Voor de lotingwoningen komen alleen woningzoekenden tot en met 25 jaar in aanmerking. Binnen deze leeftijdsgroep maken alle woningzoekenden evenveel kans. Toch zijn de meeste lotingwoningen verhuurd aan jongeren van 23, 24 of 25 jaar. Hieruit blijkt dat vooral jongeren met deze leeftijden reageren op de lotingwoningen. Dat is ook begrijpelijk: deze jongeren komen niet in aanmerking voor de jongerenwoningen in het aanbodmodel en maken daarom optimaal gebruik van de extra kansen die loting hen biedt. Daarnaast geldt ook de reguliere Huurtoeslag voor huurders vanaf 23 jaar. Het percentage woningen dat verloot wordt, is de afgelopen jaren afgenomen: van 23% in 2013 naar 16% in de eerste helft van 2017. Er is (door de corporaties) relatief minder gebruikgemaakt van de ruimte om geadverteerde woningen te verloten (onder jongeren tot en met 25 jaar) dan voorheen. Daarbij speelt een rol dat in het betreffende aanbod (goedkoper segment woningmarkt/tot 55m²) jongeren in toenemende mate 'concurrentie' ondervinden van andere starters (uitstroom maatschappelijke opvang en GGZ, statushouders). De slaagkans van jongeren is desondanks nog steeds groter is dan voor andere groepen (met uitzondering van senioren).

voorstel 3.2:

Voorgesteld wordt maximaal 350 woningen tot 55m² per jaar te (blijven) verloten onder jongeren tot en met 25 jaar.

overwegingen bij voorstel 3.2 (werkgroep)

- **leeftijdscriterium** jongeren verruimen naar 30 jaar: deze groep betreft deels ook jonge gezinnen/doorstromers, voor wie de woningvraag vooral kwalitatief is; parallel daaraan zou ook aan de aanbodkant de definitie moeten worden verruimd. De doelstelling jongeren extra kansen te geven verwatert daarmee.

- **woonoppervlak** te verloten woningen vergroten: daarmee wordt geen recht gedaan aan uitgangspunt van doorstroming, waarbij (jonge) starters aan 'onderkant' woningmarkt beginnen. De onderkant van de woningmarkt is het einde van een verhuisketen; bij vergroting van het woonoppervlak voldoe je daar niet meer aan en frustreer je de doorstroming.

3.3 Directe bemiddeling

Woningtoewijzingen waarbij de woningzoekende een woning heeft toegewezen gekregen zonder dat deze in WoningNet is geadverteerd wordt directe bemiddeling genoemd.

De grootste groep die 'direct bemiddeld' wordt, bestaat uit **statushouders**. Zij worden door woningcorporaties gehuisvest in overleg met de gemeente, vanuit de taakstelling zoals door het Rijk aan gemeenten wordt opgelegd.

Verder laat de verordening ruimte om **maximaal 2%** van alle vrijkomende woningen toe te wijzen zonder huisvestingsvergunning (dus zonder toepassing van de toewijzingsregels van de verordening). In de praktijk gaat het met name om toewijzing door corporaties om sociale kwesties op te lossen.

Gemeenten hebben de bevoegdheid in geval van ‘**onevenredige hardheid**’ van het toepassen van urgentieregels in uitzonderlijke situaties toch een voorrangsverklaring af te geven.

Evaluatie:

De cijfers uit WoningNet over de bemiddelingen via de 2%-regeling, de hardheidsclausule en aan statushouders leveren een diffuus beeld op: er wordt aantoonbaar minder geregistreerd dan daadwerkelijk gehuisvest (statushouders) en er wordt in onduidelijke categorieën geregistreerd.

voorstel 3.3.1.:

Voorgesteld wordt een beperkt aantal eenduidige categorieën te definiëren waarin directe bemiddelingen kunnen worden geregistreerd.

om te zorgen dat directe bemiddelingen effectief worden geregistreerd, worden resultaten per half jaar gemonitord - zie voorstel 3.3.2 en 3.3.3.

voorstel 3.3.2:

Voorgesteld wordt dat alle directe bemiddelingen volgens de 2%-regeling (corporaties) en volgens de hardheidsclausule (gemeenten) worden aangemeld bij en per half jaar gemonitord door het regionale urgentiebureau (UB).

voorstel 3.3.3:

Voorgesteld wordt dat aantallen te huisvesten statushouders en de resultaten van huisvesting statushouders per half jaar worden gemonitord door het regionale urgentiebureau (UB).

3.4 Spoedzoekregeling

Dat bepaalde woningzoekenden tussen wal en schip vallen is het geval bij elk verdeelsysteem. Er zijn woningzoekenden die, vaak door onvoorziene omstandigheden, met spoed andere woonruimte nodig hebben. Een deel van hen valt echter niet onder de urgentieregeling en heeft zelf onvoldoende positie om in het reguliere aanbod een woning te vinden, zeker in gebieden waar de druk op (bepaalde segmenten van) de woningmarkt onverminderd groot is. Dit zijn de zogenaamde spoedzoekers. Veelal heeft men zich niet kunnen voorbereiden op deze situatie. Meest genoemde situaties zijn spoed door relatiebeëindiging, een te grote woon-werkafstand, een te kleine woning door gezinsuitbreiding, dreigende dakloosheid en (onhoudbare) inwoning bij anderen.

Bij spoedzoekers is feitelijk sprake van een ‘zelfverklaarde’ (en niet op grond van de urgentieregeling gedefinieerde) dringende behoefte aan een woning. Onder deze groep worden onder de huidige verordening 5 tot 10% van het jaarlijks vrijkomende aanbod (van niet-meest populaire woningen) ‘blind’ verloot: men krijgt een eenmalige aanbod voor een passende woning ergens in de regio. Weigering betekent overigens uitsluiting van de spoedzoekregeling voor twee jaar.

Evaluatie:

Er is in de afgelopen periode door woningcorporaties weinig gebruikgemaakt van de spoedzoekregeling. Sommige corporaties geven aan de spoedzoekregeling een (administratief) bewerkelijk proces te vinden, mede ook omdat via de spoedzoekregeling aangeboden woningen nogal eens worden geweigerd. De nieuwe versie van WoningNet kan hierin uitkomst bieden. Naast het feit dat de woning dan opnieuw moet worden aangeboden, wordt ook nut en noodzaak van de regeling daarmee ter discussie gesteld. Tegelijk wordt ook gesteld dat regeling voor bepaalde groepen woningzoekenden wel degelijk effect sorteert en als nuttige aanvulling op het reguliere aanbod beschouwd kan worden.

Gezien de discussie over de regeling voor spoedzoekers in combinatie met de risico's t.a.v. doorstroming op de woningmarkt en gezien het totaal aantal te huisvesten starters zoals benoemd in

de tabel in hoofdstuk 5., wordt voorgesteld de spoedzoekregeling in volume te beperken van 5-10% van het jaarlijks vrijkomende aanbod (75-150 woningen op een totaal van 1500) tot maximaal 50 woningen per jaar.

voorstel 3.4.:

Voorgesteld wordt maximaal 50 woningen per jaar te verloten onder spoedzoekers

3.5 Couleur lokaal

In afwijking van de algemene toelatingscriteria (met name op punt van regiobinding) kunnen onder de huidige verordening in de gemeenten Blaricum, Laren, Muiden en Wijdmeren maximaal 25% (wettelijke maximum) van de jaarlijks vrijkomende woningen met voorrang voor woningzoekenden met een binding met de betreffende gemeente/kern worden aangeboden. Reden hiervoor ligt in het beperkte jaarlijks vrijkomende aanbod in betreffende gemeenten met daarbij ook de beperkte mogelijkheden aanbod toe te voegen middels nieuwbouw.

Er wordt in de praktijk door kleine gemeenten goed gebruik gemaakt van het met voorrang voor woningzoekenden met een lokale binding ('eigen inwoners') aanbieden van woningen. Toch is de respons daar niet altijd naar; woningzoekenden vinden in eigen gemeente niet altijd het soort aanbod waar zij naar op zoek zijn. Voor grotere gemeenten, met een groter en gevarieerder aanbod aan (vrijkomende sociale huur)woningen is er meer keuze voor woningzoekenden.

Voor lokale wensen, bijvoorbeeld om 'eigen jongeren' beter aan zich te kunnen binden kan deze regeling uitkomst bieden.

voorstel 3.5:

Voorgesteld wordt in alle gemeenten van de regio maximaal 25% van alle vrijkomende aanbod aan te kunnen bieden met voorrang voor woningzoekenden met lokale binding.

3.6 Eerste verhuur nieuw opgeleverde woningen

Bij de oplevering van nieuwe woningen mogen bij de eerste verhuur afwijkende, lokaal afgesproken toewijzingsregels worden gehanteerd. Hierbij worden soms ook lokale bindingscriteria toegepast, bijvoorbeeld voorrang voor senioren uit een bepaalde gemeente of zelfs postcodegebied die een sociale huurwoning achterlaten; gemeenten en corporaties zien dit als middel om doorstroming te bevorderen. Ook kan bijvoorbeeld afgesproken worden bij eerste verhuur van een nieuw opgeleverd complex de woningen te verloten onder jongeren uit betreffende gemeente.

voorstel 3.6:

Voorgesteld wordt de mogelijkheid te handhaven afwijkende toewijzingscriteria toe te passen bij de verhuur van nieuw opgeleverde sociale huurwoningen.

n.b. bij toepassing van deze regeling zijn er in de praktijk verschillende werkwijzen ontstaan; een werkbare afspraak hierbij zou moeten zijn dat de woningcorporatie een voorstel doet voor toewijzing bij eerste verhuur van een nieuw complex en daarover in overleg treedt met betreffende gemeente. Het (gezamenlijke) voorstel voor eerste toewijzing nieuwbouw wordt ter informatie aan het platform Brede Kijk gestuurd.

3.7 Experimenten

Binnen de regio kan in totaal maximaal 10% van het aantal toe te wijzen woningen worden gebruikt voor experimenten met woningtoewijzing, bijvoorbeeld om doorstroming te bevorderen, na consultatie van het regionale portefeuillehoudersoverleg wonen.

4. Urgentieregeling

Op grond van de Huisvestingswet kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening bepalen dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang (urgentie) wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

Naast de wettelijk verplichte urgentie categorieën worden in de huidige urgentieregeling een 7-tal criteria voor urgentie gehanteerd en wordt voorgesteld daar een 8^{ste} criterium aan toe te voegen.

4.1. De wettelijk verplichte urgentie

Als er sprake is van een urgentieregeling is, dan moeten in ieder geval daarin opgenomen staan:

a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten (ook wel aangeduid als **Blijf-van-mijn lijf**) en

b. woningzoekenden die **mantelzorg** (als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015) verlenen of ontvangen.

c. tot ruim een jaar geleden behoorden ook **statushouders** tot een verplichte urgentiecategorie.

Die verplichting is vervallen en vervangen door de volgende passage: *in de Huisvestingsverordening moet vastgelegd worden op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien.*

In onze Huisvestingsverordening 2015 zijn statushouders nu nog een verplichte urgentiecategorie.

Overigens geldt dit voor het overgrote deel van alle gemeenten in Nederland. Bij gebrek aan alternatieven wordt daarom voorgesteld dit te continueren.

voorstel urgentie 4.1:

Voorgesteld wordt statushouders die onder de taakstelling van een der gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek vallen te blijven aan merken als urgentiecategorie.

4.2. De huidige criteria voor urgentie

Voor de toekenning van urgentie in onze regio gelden de navolgende **randvoorwaarden**:

(naast de voorwaarden die gelden voor alle huisvestingsvergunningen, zoals t.a.v. binding en inkomen)

- Er dient sprake te zijn van een noodsituatie die vergt dat er direct of uiterlijk binnen drie maanden een woning beschikbaar komt ter voorkoming van ernstige schade voor het welzijn van de woningzoekende, waarbij die schade het rechtstreeks gevolg is van de bestaande woonsituatie.
- De woningzoekende dient aan te tonen dat hij getracht heeft het probleem zelf op te lossen.
- In geval de woningzoekende geen ingezetene is van de regio, maar wel een maatschappelijke of economische binding heeft, dient hij aan te tonen dat het woonprobleem uitsluitend in deze woningmarktregio opgelost kan worden.

Voor de toekenning van urgentie moet de woningzoekende en/of een lid van zijn gezin aan één of meer van navolgende **criteria** voldoen:

1. **medische gronden**: medische problemen waarop de huidige woonsituatie een zeer ernstige negatieve invloed heeft terwijl die problemen redelijkerwijs niet oplosbaar zijn binnen de huidige woonsituatie. De regionaal medisch deskundige en de regionale urgentiecommissie brengen advies uit.
2. **dakloosheid** ten gevolge van calamiteiten de huidige woning is blijvend onbewoonbaar en de woningzoekende kan niet zelf in andere woonruimte voorzien.
3. **dakloosheid** van een ouder met minderjarig(e) kind(eren): waarbij
 - de ouder kan na een scheiding of na beëindiging van een opname in een psychiatrische inrichting niet over woonruimte beschikken voor zichzelf en één of meer minderjarige kinderen, en
 - de andere ouder kan de kinderen redelijkerwijs niet huisvesten, en

- wanneer sprake is van een (voormalige) echtelijke woning toont de aanvrager aan dat niet van hem gevegd kan worden dat hij de woning opeist.
- 4. **financiële ontwrichting:** onvoorziene en niet aan de aanvrager te verwijten financiële problemen waardoor de huidige woonlasten niet meer kunnen worden opgebracht. De aanvrager dient aan te tonen dat er geen andere oplossingen zijn
- 5. **geweld:** geweld of reële bedreiging met geweld die maakt dat de aanvrager redelijkerwijs niet meer in de huidige woning kan blijven. De aanvrager dient aan te tonen dat er geen (tijdelijk) onderdak te verkrijgen is. Het geweld of de bedreiging moet aangetoond kunnen worden, bijvoorbeeld door een rapport van de politie
- 6. **langdurige inwoning** van een ouder met minderjarig(e) kind(eren) bij familie, vrienden of kennissen in de woningmarktregio : de inwoning heeft tenminste twee jaar geduurd en de aanvrager toont aan dat in een periode van twee jaar voorafgaand aan de urgentieaanvraag in voldoende mate is gereageerd op passende woningaanbiedingen in de regio.
- 7. **sociale indicatie:** zeer ernstige sociale problemen die een directe relatie hebben met de woonsituatie waarbij die problemen tot gevolg hebben dat de aanvrager en/of zijn gezin niet langer zelfstandig kunnen functioneren als gezin of in de maatschappij.
- 8. **herhuisvestingsurgentie** wordt toegekend indien er een concreet plan voor sloop of renovatie van de bestaande woning voorligt dat noopt tot vertrek uit die woning; de woningcorporatie doet daartoe een aanvraag bij B&W.

4.3. Een nieuw criterium voor urgentie: urgentie voor bewoners van instellingen (uitstroom)

Overwegende dat:

- op basis van de huidige verordening een urgentie veelal niet mogelijk is omdat er geen sprake is van dakloosheid (men woont immers in de instelling);
- de huidige verordening dateert van voor de decentralisatie in 2015 en de extramuralisering in de zorg (beleid van meer en langer zelfstandig wonen);
- gemeenten sindsdien verantwoordelijk zijn voor het verlenen van zorg en begeleiding;
- inwoners vanwege wachttijden vaak langer in een instelling verblijven dan (op grond van hun zorgbehoefte) nodig is.

voorstel urgentie 4.3:

Voorgesteld wordt dat bewoners van erkende zorginstellingen die aantoonbaar zelf geen kans maken op woningtoewijzing na een jaar in aanmerking komen voor een urgentie.

Voorwaarden:

- het moet gaan om erkende instellingen, particuliere instellingen doen niet mee. Ook mensen die pleegzorg willen bieden en daarvoor een grotere woning nodig hebben doen niet mee. Hier kan op een ander manier gefaciliteerd worden.
- de bewoners moeten afkomstig zijn uit onze regio; d.w.z. vanuit een regiogemeente in de instelling zijn opgenomen.
- de bewoners moeten als woningzoekende staan ingeschreven in WoningNet, voldoende reageren op passende woningaanbiedingen in heel de regio en de spoedzoekregeling gebruiken (conform algemene criteria voor urgentie).
- er moet een advies vanuit de instelling zijn dat de bewoner inderdaad in staat is om – eventueel met ambulante begeleiding- zelfstandig te wonen.
- als de bewoners gedurende één jaar hun best hebben gedaan om -via WoningNet- woonruimte te vinden maar daar niet in geslaagd zijn, komen zij in aanmerking voor urgentie daarbij geldt: zowel t.a.v. de voorwaarden als t.a.v. de termijnbepaling van een jaar besluit de regionale urgentiecommissie.

4.4 Urgentie onder voorwaarde van een zorgcontract

- in de huidige situatie kan een urgentie toegekend worden aan een woningzoekende uit de bijzondere maatschappelijke doelgroep onder de voorwaarde van een zorgcontract - HOV.
- Bij de aanvraag wordt een door aanvrager, zorginstantie en gemeente ondertekend zorgcontract ingediend.
- Deze urgentie wordt alleen verleend met directe bemiddeling

De doelgroep voor huren onder voorwaarden (HOV) is gebaseerd op 'slecht huurderschap'; HOV wordt in de huidige situatie toegepast voor huishoudens die dakloos zijn geworden na ontruiming (op basis huurschuld/vervuiling/overlast).

voorstel urgentie 4.4:

Voorgesteld wordt bij toewijzing van urgentie zowel bij eerdere ontruiming als preventief (ter voorkoming van huurproblematiek) op advies van een zorgpartij een HOV-constructie als voorwaarde te kunnen opleggen.

Vanuit het programma Bescherming en opvang in samenwerking met wonen is begin dit jaar de nota '**Huisvesting maatschappelijke doelgroepen**' opgesteld; uitvoering start dit najaar. Belangrijkste doel van dit traject is voorkomen dat mensen dakloos worden, door vroegtijdige signalering van problematiek op het gebied van goed huurderschap. Een HOV-constructie (huren onder voorwaarden) kan daarbij ingezet worden als hulpmiddel.

Voor nieuwe huurders, bijvoorbeeld voor de uitstromers uit instellingen is voorwaarde dat mensen, eventueel met ambulante zorg en of begeleiding, in staat zijn zelfstandig te wonen. In voorkomende gevallen kan ook een HOV-constructie aan de orde zijn: eerst huren onder voorwaarden van een zorgcontract (via een zorgpartij), waarna als dat goed verloopt, contract op eigen naam kan worden verkregen.

Samengevat kan HOV straks zowel bij nieuwe huurders, zittende huurders als 'terugkerende' huurders worden ingezet.

5. Keuzes en consequenties: over starters en doorstromers

In de voorgaande paragrafen zijn voorstellen gedaan voor handhaving, wijziging of toevoeging van diverse bouwstenen van de Huisvestingsverordening en urgentieregeling. In paragraaf 3 is de relatie huisvesting starters-doorstromers toegelicht en de consequenties voor het aanbod op / de dynamiek in de woningvoorraad aangegeven.

In onderstaand overzicht is het totaal aan voorstellen geanalyseerd op de omvang van de toewijzing aan (in de tabel benoemde categorieën) starters. Conclusie is dat alle voorstellen bij elkaar ertoe zullen leiden dat het overgrote deel van de woningen worden toegewezen aan (benoemde) 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.

voorstel 5 A:

Voorgesteld wordt alle voorstellen ongewijzigd over te nemen en de resultaten per half jaar te monitoren.

voorstel 5B:

Voorgesteld wordt het mogelijk te maken om de in de verordening genoemde maximale quota op grond van de halfjaarlijkse monitor resultaten (voor een bepaalde periode) middels regionale prestatieafspraken hierover te limiteren.

	aantallen (indicatief)	waarvan starters (schatting)	o.b.v. resultaten 2016-2017	
Urgente starters				
Hardheidsclausule	15	5	5	
Reguliere urgenten incl. mantelzorg en blijf van mijn lijf	150	100	100	
HOV	50	50	20	
Uitstroom maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen etc.	60	50	15	
Statushouders	150	150	150	
Subtotaal	425	355	290	
Overige starters				
Jongeren tot en met 25 (loting)	350	305	216	
Spoedzoek regeling (loting)	50	35	15	
Subtotaal	450	371	231	
TOTAAL	875	694	521	
totaal aantal (woningen toegewezen aan) starters per jaar in G&V				
2017		867		
2016		777		
2015		821		
2014		744		
gemiddeld 2014-2017		802		

Bijlage 1 visualisatie toewijzing aan starters - doorstromers



: 10 woningen toegewezen aan een starter → doorstroomketen stopt

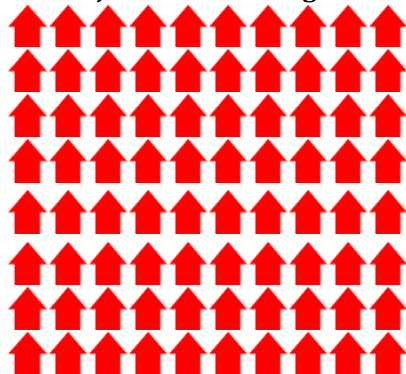


: 10 woningen toegewezen aan een doorstroomer → komt een woning leeg nieuwe verhuur

Gemiddeld komen per jaar er **800** sociale huurwoningen in de regio beschikbaar door o.a.:

- Overlijden
- samenwonen
- doorstromen naar een koopwoning
- verhuizing naar een andere regio/buitenland
- toevoeging van nieuwbouwwoningen in de sociale huur

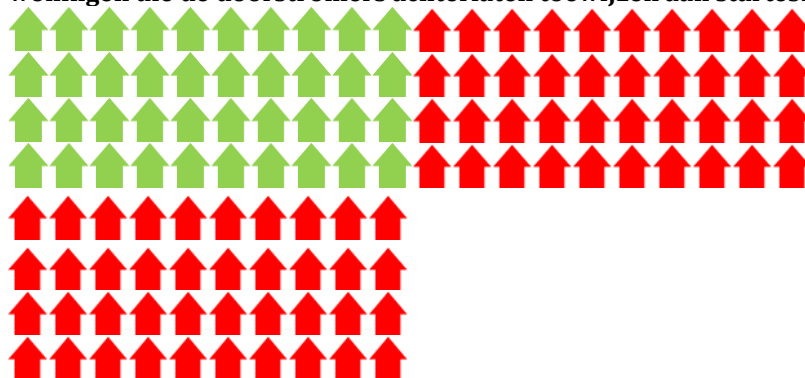
800 vrijkomende woningen toewijzen aan starters:



=> totaal aantal geholpen

woningzoekenden = 800

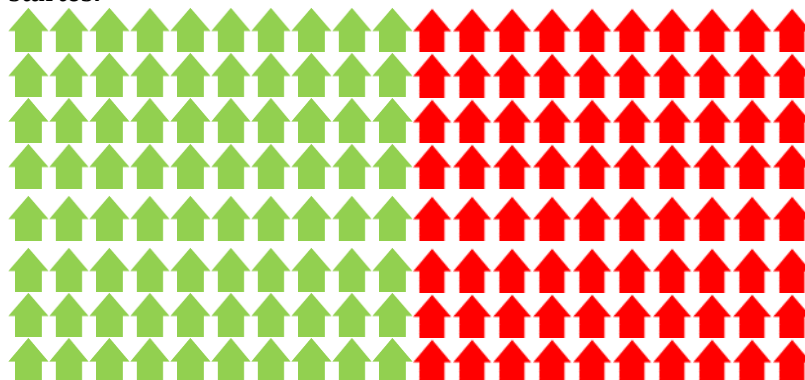
400 woningen toewijzen aan starters en 400 woningen toewijzen aan doorstromers. En de woningen die de doorstromers achterlaten toewijzen aan starters:



=> totaal aantal geholpen

woningzoekenden = 1200

800 woningen toewijzen aan doorstromers. En de woningen die zij achterlaten toewijzen aan starters:



=> totaal aantal geholpen

woningzoekenden = 1600

Belanghebbendenkaart Huisvestingsverordening Holland Rijnland

