

Regio Gooi en Vechtstreek
Burgemeester de Bordesstraat 80
Postbus 251
1404 GZ BUSSUM

datum 6 december 2018
inf. bij M. Evers
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Openbare Ruimte
telefoonnr. 14 035
onderwerp Zienswijze Huisvestingsverordening 2019

Geachte portefeuillehouders Fysiek Domein-wonen van de Regio Gooi en Vechtstreek,

Inleiding

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 afgestemd. Conform de Huisvestingswet is dit vormgegeven in (lokale) huisvestingsverordeningen die regionaal zijn gecoördineerd. 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 alle gemeenten gevraagd om een zienswijze te geven op de ontwerp bouwstenennota huisvestingsverordening 2019. Het oordeel van het college over de bouwstenennota is gebaseerd op het (totstandkomings-)proces alsook de inhoudelijke bouwstenen. Beide punten worden hieronder nader toegelicht.

Het proces

In 2017 zijn de regels in de huidige huisvestingsverordening in regionaal verband extern en intern geëvalueerd (zie bouwstenennota) en is de ontwikkeling van voorstellen voor de herijking en vernieuwing van de huisvestingsverordening in gang gezet.

Dit heeft 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 (Fysiek Domein). Daarnaast is de nota ook besproken in het regionale uitvoerings- en directieoverleg Sociaal Domein.

Tot slot zijn tijdens het Regiopodium op 26 november de gemeenteraden in de regio in staat gesteld geïnformeerd te worden over de voorstellen tijdens het Regiopodium op 26 november.

De ontwerp bouwstenennota

In de bouwstenennota wordt voorgesteld (door de portefeuillehouders wonen, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties) de grote lijnen van de huidige verordening, en daarmee de 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 de laatste 10 jaar tenminste 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 een percentage (5-10%) van het jaarlijks vrijkomende woningaanbod.
- Alle regiogemeenten (dus niet enkel in Blaricum, Laren, Wijdmeren 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 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 wijzingen:

- 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

¹ Tot 1 juli 2017 waren 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 regio over en bepaalt waar en hoe de statushouders gehuisvest worden. De kosten hiervoor komen voor rekening van de betreffende gemeenten.

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

De raad heeft in de vergadering van 30 januari 2019 aangegeven tevreden te zijn 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 is de raad tevreden. Woningtoewijzing is een complex geheel van instrumenten met als doel om een zo evenwichtig mogelijke verdeling van schaarse sociale 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, ook binnen de gemeente Laren.

Aandachtspunt is wat ons betreft de toenemende druk op de leefbaarheid in buurten met veel sociale huurwoningen. Dit kan naar onze mening grotendeels worden toegeschreven aan landelijke wet- en regelgeving, zoals de versnelde extramuralisering uit instellingen en de beperking tot de sociale huursector voor middeninkomens. We zijn ons er van bewust dat deze zaken middels de huisvestingsverordening niet opgelost kunnen worden. Daarom is een gedegen monitoring noodzakelijk om dit tijdig te kunnen signaleren om eventueel passende maatregelen te kunnen nemen. Overigens willen wij opmerken dat de toepassing van de hardheidsclausule een eigenstandige bevoegdheid van het college van Laren is. Registratie ten behoeve van monitoring op regionaal niveau kunnen wij begrijpen. Verantwoording wordt alleen afgelegd aan onze eigen gemeenteraad.

- Eenduidige registratie en (halfjaarlijkse) monitoring van directe bemiddeling door corporaties (2%-regeling) en gemeenten (hardheidsclausule) door het regionaal urgentiebureau.

Een tweede aandachtspunt is dat we in de gemeente Laren te maken hebben met een relatief gering percentage sociale huurwoningen. Ondanks de in de nota Lokale Woonvisie 2017-2022 afgesproken doelstelling om tenminste 1/3 van de nieuw te bouwen woningen in de sociale sector te bouwen zal deze spanning ook de komende jaren blijven.

De hier voorliggende huisvestingsverordening helpt bij een zo eerlijke mogelijke verdeling, maar zorgt niet voor meer woningen. Daarom zullen alle regiogemeenten en corporaties om er samen voor moeten zorgen dat er voldaan wordt aan de Regionale Woonvisie (2017-2030) opgenomen doelstellingen.

Met vriendelijke groet,
namens college van burgemeester en wethouders,

dhr. G. Kolhorn
gemeentesecretaris

mw. drs. R. Kruisinga
burgemeester