Evaluatie Huisvestingsverordening 2019 de voorgestelde aanpassingen

Tabel 1: Aanpassingen

A	Categorie	Onderwerp	Artikel	lid
10	Techn aanpassing	Begrip aanvangshuur	1.1	1
10	Techn aanpassing	Begrip doorstromer en de Leegstandwet	1.1	7
8	Overig	Begrip huishouden	1.1	11
10	Techn aanpassing	Begrip lokaal woningzoekende	1.1	25
10	Techn aanpassing	Begrip maatschappelijke binding	1.1	27
10	Techn aanpassing	Begrippen vloeroppervlakte, woonoppervlakte	1.1	39
10	Techn aanpassing	Huurprijsgrens, werkingsgebied	2.1.1	1
10	Techn aanpassing	Taalkundig, verwijderen nutteloze tekst	2.1.1	2
10	Techn aanpassing	Taalkundig 'woningen' ipv 'nieuwbouwwoningen'	2.1.1	4
1	Huur – Inkomen	Voorrangsregel huishoudens met een laag middeninkomen	2.4.1	5a
2	Huur – Inkomen	Voorrangsregel primaire doelgroep optioneel maken	2.4.1	6
3	Bezettingsnorm	Passende toewijzing grote woningen – Trapsgewijze voorrang	2.4.2	2
4	Bezettingsnorm	Lokaal maatwerk	2.4.2	3
10	Techn aanpassing	Jongerenwoning tot en met 27 jaar	2.4.3	1
5	Doorstroming	Voorrangsregeling Van groot naar beter aanscherpen	2.4.4	1
6	Doorstroming	Doorschuifregeling, vervallen eis wooncarrière	2.4.4	2
7	Overig	Bemiddeling en eenmalige aanbieding	2.6.3eAT	
9	Overig	5% regeling, toepassing verbreden	2.6.2AT	2c
10	Techn aanpassing	Meer toelichting bij beheerdersbelang	2.6.3cAT	
10	Techn aanpassing	Diverse taalkundige aanpassingen		

AT = artikelsgewijze toelichting

In het overzicht is de volgorde aangehouden van de huisvestingsverordening. De cijfers in de linkerkolom (de groene) geven de volgorde aan waarin deze onderwerpen in de notitie aan bod komen.

Huur en inkomen

1. Mogelijkheid om voorrang te geven aan huishoudens met een laag middeninkomen in huursegment boven aftoppingsgrens (link huur-inkomensgrenzen).	Terug tabel

Toelichting

Om woningzoekenden met een laag middeninkomen (tot €51.199; prijspeil 2021) meer kans te geven biedt de verordening (sinds 2015) de mogelijkheid om bij sociale huurwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens (€678,66; prijspeil 2021) ook middeninkomens toe te laten. Hier wordt nog weinig gebruik van gemaakt, zie ook RIGO onderzoek. Van het totale aantal verhuringen gaat slechts een paar procent naar deze doelgroep. (zie figuur 3-2, RIGO onderzoek)
De corporaties zijn unaniem voorstander van het voorstel om het toewijzen met voorrang aan lage middeninkomens mogelijk te maken. De middeninkomens gaan (weer) steeds meer tot de doelgroep van de corporaties horen. Gemeenten vragen dit ook steeds vaker van de corporaties. Veel corporaties willen ook meer gebruik maken van de ruimte die de Woningwet biedt, maar slagen hier niet in doordat sturingsmogelijkheden ontbreken.

Oplossing

Voorstel om in de huisvestingsverordening bij artikel 2.4.1. een lid toe te voegen met een 'kan-bepaling' om voorrang te geven aan huishoudens met een laag middeninkomen. In overleg met burgemeester en wethouder worden de voorwaarden afgesproken om gebruik te maken van deze voorrangsregeling. Vanaf 1 januari 2022 treedt een wijziging van de woningwet in werking[1]. Hierin wordt bepaald wat tenminste aan de doelgroep moet worden toegewezen (90%), dit wordt een bandbreedte (92,5% - 85%). De invulling van deze bandbreedte, met een mogelijkheid voor differentiatie inkomensgrenzen, kan worden opgenomen in de prestatieafspraken.

Artikel 2.4.1 voorrangsregel inkomen – huur
Toevoegen
5 a. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

b. Voor het gebruik van lid 5a. is toestemming vereist van burgemeester en wethouders.

Artikelsgewijze toelichting
De Woningwet, artikel 48 lid 1, stelt voorwaarden over het percentage dat een woningcorporatie kan gebruiken, met de mogelijkheid om te differentiëren als hier afspraken over gemaakt zijn met de gemeente.

Kanttekening

Betreft hier een 'kan-bepaling', met andere woorden een gemeente en corporatie kunnen de regeling toepassen in specifieke gevallen. Deze extra voorrangsregel lijkt op het eerste gezicht in het nadeel van de secundaire doelgroep, maar kan juist ook worden toegepast om niet-DAEB woningen te verhuren aan lagere middeninkomens. Dat gaat dan niet ten koste van de secundaire doelgroep. Daarnaast is toepassing naar verwachting beperkt en kan een gemeente afspraken maken over het gebruik.

[1] Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet De wijziging van de Woningwet heeft betrekking op artikel 48, lid 1.

Toewijzingen huurprijsklasse tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens, naar inkomensgroep 2014-2020 (figuur 3-2 uit het rapport in absolute aantallen):



2. Mogelijkheid om voorrang primaire doelgroep uit te zetten bij verhuringen (maatwerk) onder de aftoppingsgrenzen.	Terug tabel

Toelichting	Voor de kleine huishoudens (vooral de 1-persoonshuishoudens) in de secundaire doelgroep blijft er weinig over door de combinatie van de voorrang voor lage inkomens en de bezettingsnorm. Zij maken vrijwel alleen kans op kleine woningen in de hogere huurprijsklasse. Om het aanbod daarin te vergroten, kan een corporatie sturen in het huurbeleid. Maar lang niet altijd is dit mogelijk vanwege het puntenstelsel. Veel appartementen worden daarom toch onder de aftoppingsgrenzen verhuurd. Gevolg is dat er in sommige plaatsen (vrijwel) geen aanbod is voor deze doelgroep, nog los van de vraag wat het vrijkomende aanbod is.
Oplossing	In WoningNet kan dit eenvoudig worden opgelost door de voorrang van lage inkomens incidenteel uit te zetten. Dat is nu nog in strijd met de huisvestingsverordening. Het is zeker niet om de voorrangsregel af te schaffen, maar om een uitzondering te kunnen maken wanneer de situatie daar om vraagt. Dit wordt bij andere corporaties buiten de regio ook al zo gedaan. Het niet toepassen van de voorrangsregel wordt verbonden met 70% passend toewijzen aan de primaire doelgroep op gemeentelijk niveau. In sommige gemeenten lag dit in 2020 ronde de 80% (bv. Woerden, Ronde Venen). Voor de bepaling van het percentage kan naar de verhuringen in het voorgaande kalenderjaar worden gekeken of als er sprake is van een duidelijk waarneembare trend dat het percentage boven de 70% komt in het lopende jaar. Voorstel, toevoegen en vernummeren ***Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur*** lid 6. Burgemeester en wethouders kunnen toestemming geven om tabel 1, artikel 2.4.1 lid , niet toe te passen. **Artikelsgewijze toelichting:** Artikel 2.4.1, lid 6: Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachte trend van 70% ligt. In de regio wordt het percentage van 70% verhuringen aan de primaire doelgroep gehanteerd als norm.

Bezettingsnorm

3. Trapsgewijs voorrang verlenen bij de toewijzing van grote woningen om te voorkomen dat grote woningen aan kleine huishoudens worden toegewezen.	Terug tabel

Toelichting

Het RIGO-onderzoek laat zien dat ook grote woningen worden toegewezen aan kleine huishoudens. Dit gebeurt in beide varianten van de bezettingsnorm (variant 1: eenvoudige norm/ variant 2 meer diversiteit op kamers-woningtype-gebruiksoppervlakte). Weliswaar wordt voorrang gegeven aan grote huishoudens, maar als deze er niet zijn wordt verder geen onderscheid meer gemaakt in huishoudensgrootte. Al meerdere jaren wordt dit geconstateerd en met name variant 2 moest resulteren in een meer passende toewijzing waar variant 1 meer keuzevrijheid toestaat.

Oplossing

Twee wijzigingen worden voorgesteld op variant 2.

1. ***Tabel van variant 2 verduidelijken***

In de tabel wordt een aantal wijzigingen voorgesteld (met name verdere invulling van de n.v.t). bij kleinere appartementen. Daarnaast wordt beoogd om over-bewoning te voorkomen. Een aantal kleine woningen is met de huidige tabel aan grote huishoudens verhuurd.

2. ***Staffel voorrang woonruimte vanaf 5 of meer kamers in variant 2***

Bezettingsnorm trapsgewijs/staffel toepassen bij grote woningen. Dit betekent: eerste voorrang voor 5 of meer, tweede voorrang voor 4 of meer, derde voorrang voor 3 of meer. Verwachting is dat deze voorrangsregel vooral ten goede komt aan vierpersoonshuishoudens. In de huidige verordening wordt deze groep niet specifiek benoemd waardoor ze 'concurreren met de kleinere huishoudens. Weliswaar bestaan de woningzoekenden voornamelijk uit kleine huishoudens, maar het aanbod van grote woningen (5+) is zeer klein, zie tabel 3-2 uit het RIGO onderzoek)

Aanpassen ***Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm***

2a Bij de bepaling van de passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden woningcategorie, kamers en woonoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

		Huishouden naar personen in	
Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2 (was 1)	1-2 (was n.v.t.)
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2 (was n.v.t.)
	> 60 m2	2	1 of 2 (was n.v.t.)
3 kamers	< 60 m2	1 of meer	1 of 2 (was n.v.t.)
	> 60 m2	2 of meer	2 of meer (was n.v.t.)
4 kamers	< 60 m2	2 of meer (was 1 of meer)	2 of meer (was n.v.t.)
	> 60 m2	3 of meer	2 of meer (was n.v.t.)
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer(was n.v.t.)
	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

2b Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2a wordt woonruimte met vijf of meer kamers, na de eerste voorrang aflopend in huishoudensgrootte voorrang verleend.

Toevoeging in artikelsgewijze toelichting

2b Voorbeeld aflopend voorrang verlenen, bij een 5 kamerwoning > 80 m2: bij de eerste selectie wordt voorrang verleend aan een huishouden van 5 personen of meer. Indien dit niet leidt tot een resultaat heeft het huishouden voorrang dat bestaat uit 4 personen. Indien dit ook geen resultaat oplevert, krijgt vervolgens een huishouden bestaande uit 3 personen voorrang. En zo verder, als deze methodiek niet in tegenspraak is met lid 3.

4. Voor de toepassing van de bezettingsnorm meer ruimte aan woningcorporaties voor maatwerk.	Terug tabel

Toelichting

De bezettingsnorm is een goede leidraad, maar regelmatig zien corporaties zich genoodzaakt om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld in zeer gehorige complexen met grote appartementen. Daar wil je juist geen grote gezinnen huisvesten. Woningcorporaties hebben meer ruimte nodig om zelf een bezettingsnorm te hanteren.
De huidige formulering van artikel 2.4.2 lid 3 biedt deze vrijheid onvoldoende, want ze vereist nu nog een aparte beleidsregel. In de huidige huisvestingsverordening kan een woningcorporatie alleen een andere norm hanteren als er 'aantoonbare ervaringsgegevens' zijn. De bewijslast is daardoor zwaar en staat het verhuurproces in de weg.
Corporaties kennen als geen ander hun bezit en kunnen dus als geen ander een goede afweging maken over het geschikte aantal personen. De corporaties willen bovendien hetzelfde als de gemeenten, namelijk een doelmatige inzet van de schaarse voorraad en leefbare wijken.

Oplossing

De formulering van artikel 2.4.2 aanpassen zodat woningcorporaties meer maatwerk kunnen geven bij de bezettingsnorm. Het maatwerk moet wel verbonden zijn aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee het woongenot van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de bewijslast voor dit maatwerk te zwaar is (oftewel het verhuurproces in de weg zit).

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

3. ~~Wanneer er een op aantoonbare ervaringsgegevens gebaseerde noodzaak bestaat, kunnen~~ Woningcorporaties kunnen afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.

Toevoegen artikelsgewijze toelichting

Woningcorporaties hebben meer maatwerk nodig om zelf een bezettingsnorm te hanteren. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee inbreuk op het woongenot. Voor de verantwoording kunnen burgemeester en wethouders afspraken maken met de woningcorporaties.

Tabel 3-2, evaluatie RIGO

tabel 3-2 Verhuringen naar huishoudensgrootte en aantal kamers per variant, 2020

Variant	Aantal kamers	1 persoon	2 personen	3 of 4 pers	5 en meer pers	Totaal
variant 1	1 kamer	60	1	0	0	61
	2 kamers	462	71	4	0	537
	3 kamers	460	213	73	1	747
	4 kamers	37	251	230	35	553
	5+ kamers	4	11	43	19	77
	Totaal	1.023	547	350	55	1.975
variant 2	1 kamer	190	10	1	0	201
	2 kamers	758	116	5	0	879
	3 kamers	812	339	126	8	1.285
	4 kamers	213	127	429	89	858
	5+ kamers	11	4	46	92	153
	Totaal	1.984	596	607	189	3.376

Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

Doorstroming

5. Bij de regeling van Groot naar Beter een verfijning/aanscherping van de regels voor het vergroten van de doelmatigheid, namelijk toename doorstroming uit grote woningen.	Terug tabel

Toelichting

De regeling van groot naar beter (VGNB) is een groot succes, zie figuur 3-5. Ook de absolute aantallen onder VGNB zijn sterk toegenomen en de regeling is niet ten koste gegaan van de ouderen volgens het RIGO-rapport. De voorstellen beperken zich tot het corrigeren van een aantal onvoorziene en ongewenste effecten van de regeling. Grotere aanpassingen zoals het koppelen van het recht op voorrang aan de oppervlakte van de achtergelaten woning, vinden de woningcorporaties niet nodig.

Oplossing

Beperking van het recht op voorrang tot huurders van verhuurders die hun woningen via WoningNet verhuren. *(voorstel 1a)*

- Dit zorgt ervoor dat alle woningzoekenden kunnen profiteren van de doorstroming die door VGNB wordt bewerkstelligd.
- Vaststellen van het recht op voorrang van huurders van particuliere verhuurders is arbeidsintensief en fraudegevoelig.

Invoeren van een minimale woonduur van een jaar voordat er recht op voorrang is. (voorstel 1b) Het gaat hier om het dichten van een sluiproute: Je accepteert een minder aantrekkelijke vierkamerwoning waarvoor een relatief lage inschrijfduur nodig is, om vervolgens vrijwel direct met voorrang door te stromen naar een kwalitatief zeer goede en zeer populaire driekamerwoning. Het komt niet op grote schaal voor, maar dit is niet waarvoor de regeling is bedoeld. De woningcorporaties hebben aangegeven dat één jaar voldoende is om de sluiproute te dichten.

Een uitzonderingsmogelijkheid voor grote driekamereengezinswoningen. (voorstel 1c) Veel van dit soort woningen zijn er niet, daarom komt het niet enorm vaak voor dat mensen doorstromen van een klein vierkamerappartement naar een grote driekamerwoning. Maar de grote driekamerwoningen die wel vrijkomen worden met grote regelmaat toegewezen aan (eenpersoons)huishoudens die met voorrang VGNB reageren. “In onze optiek is dit niet waarvoor de regel is bedoeld. Door te kijken naar de geadverteerde woning (in tegenstelling tot de achtergelaten woning) denken wij dat dit voorstel zeer goed uitvoerbaar en goed uit te leggen is.” (RWU)

Toevoegen (geel gearceerd) en vernummeren:

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

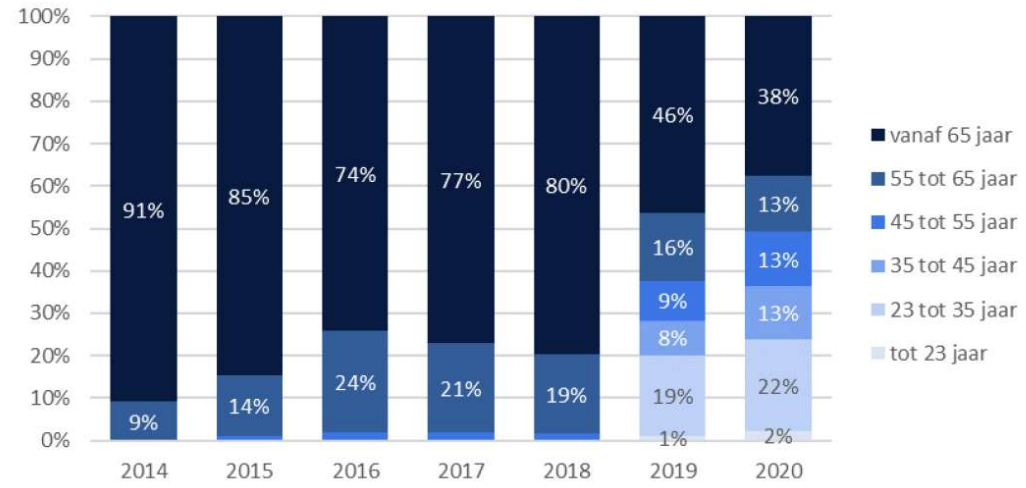
1a. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte, van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem zoals omschreven in artikel 2.6.1., met minimaal vier kamers achterlaat.

1b. artikel 2.4.4 lid 1a is alleen van toepassing als de woningzoekende beschikt over een minimale woonduur van één jaar.

1c. in afwijking van artikel 2.4.4 lid 1a kunnen burgemeester en wethouders eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van ten minste 75 m2 , uitsluiten van de regeling.

Figuur 3-5

figuur 3-5 Toewijzingen met voorrang op basis van Van Groot naar Beter naar leeftijdsklasse, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

6.	Bij de Doorschuifregeling de eis laten vervallen dat er geen sprake mag zijn van een wooncarrière.

Terug tabel

Toelichting	Toepassing van de regeling is gering (Tabel 3-4, onderzoek RIGO). Meerwaarde van deze regeling is het bieden van maatwerk binnen een complex. Weliswaar gaat het dan nog steeds om een beperkt aantal verhuringen, maar de regeling is nu niet te gebruiken. Het maatwerk is vaak nu niet mogelijk doordat de toepassing wordt beperkt door de voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van 'wooncarrière'.
Oplossing	Aanpassen van artikel 2.4.4. door de typering wooncarrière weg te laten. Hierdoor kan het bijvoorbeeld wel mogelijk zijn om van een verdieping te verhuizen naar de begane grond. Het afschaffen van lid c en d biedt de volgende voordelen: 1. Meer tevreden huurders (en huurdersorganisaties) 2. Een regeling die beter uit te leggen is, dus meer transparantie 3. Minder werk voor de corporaties 4. Minder werk voor de gemeente (want geen discussies achteraf met de corporaties en minder kans op bezwaren van woningzoekenden) Aanpassen, *doorgestreepte tekst verwijderen en gele arcering toevoegen:* *Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven* *1. …* *2 a. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven van een woningzoekende, binnen een complex.* *b. ~~De toepassing van lid 2a is transparant.~~ Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van lid 2.* *~~c. Een woningzoekende die gebruik maakt van de doorschuifregel mag geen wooncarrière maken. Er is bij de doorschuifregeling geen sprake van een wooncarrière als het woningtype en de woninggrootte gelijk is gebleven.~~* *~~d. In afwijking van lid c kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden stellen waarbij er geen wooncarrière is, als de woningzoekende een functiebeperking heeft en de beoogde woning hier beter passend voor~~ is.~~*

> Kanttekening: het voordeel van deze aanpassing verdwijnt als gemeente in de 'voorwaarden' diversiteit aanbrengen (bijvoorbeeld toch een beperkende wooncarrière inzetten). Idealiter beperken de 'voorwaarden' zich tot afspraken waar je de regeling wel of niet toepast.

Tabel 3-4

tabel 3-4 Toewijzingen met voorrang op basis van de doorschuifregeling per gemeente, 2014-2020

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Houten	5	3	2	3	3	1	9
IJsselstein	0	2	0	0	0	0	0
Stichtse Vecht	2	2	0	0	0	0	0
Utrecht	48	46	31	23	5	5	7
Wijk bij Duurstede	1	0	0	1	0	0	1
Zeist	11	7	9	11	15	14	7
Totaal	**67**	**60**	**42**	**38**	**23**	**20**	**24**

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

Behoud van inschrijfduur

Geen aanbevelingen om de verordening aan te passen

Sinds 2019 mogen woningzoekenden na acceptatie van een sociale huurwoning in de regio Utrecht 75% van hun opgebouwde inschrijfduur behouden. Deze nieuwe regel is bedoeld om de drempel om een woning te accepteren te verlagen en de doorstroming te bevorderen. Uit de WoningNet-cijfers blijkt dat het gemiddelde aantal aanbiedingen sinds de invoering is gedaald en er dus minder woningen geweigerd worden. Het is niet duidelijk of dit door de nieuwe regel komt. Het effect van het behoud van inschrijfduur zal pas op de langere termijn zichtbaar worden. (Uit: 'Woonruimteverdeling in de U16 (Samenvatting)', RIGO 2021)

Ruimte voor loting

Geen aanbevelingen om de verordening aan te passen

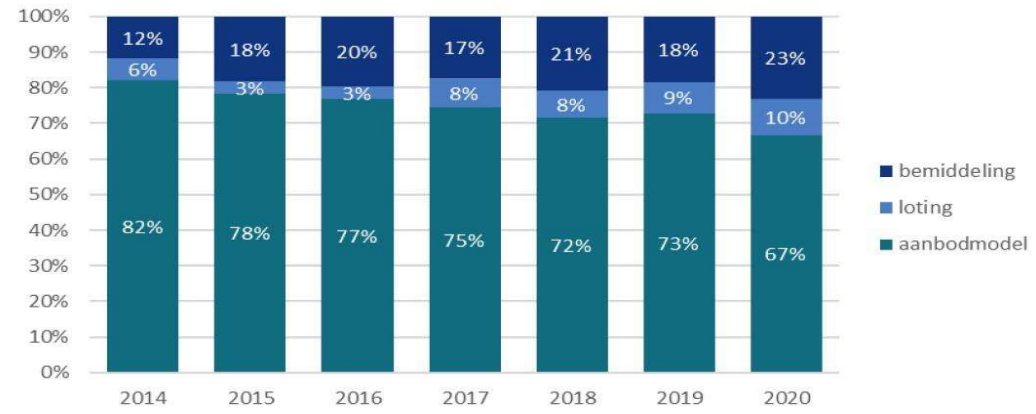
Om te voorkomen dat de kansen van starters zouden dalen als gevolg van de doorstroommaatregelen, is afgesproken om meer gebruik te maken van de ruimte voor loting (maximaal 20%). Het aandeel verhuringen via loting is in de regio licht gestegen, naar 10% in 2020. Van deze lotingwoningen is 85% toegewezen aan starters. De slaagkans van starters is ongeveer evenveel gedaald als die van doorstromers. (Uit: 'Woonruimteverdeling in de U16 (Samenvatting)', RIGO 2021)

In de gemeenteraad van Utrecht is een motie aangenomen om loting te beperken tot 10%. Met 17% zit de gemeente Utrecht ruim boven het regionaal gemiddelde. In afstemming met andere gemeenten (bestuurstafel U10, 15 september 2021) geven de wethouders aan dat ze loting niet willen beperken in de huisvestingsverordening. Over het algemeen zien de gemeenten in de regio, juist het voordeel van de ruimte in de huisvestingsverordening, tenslotte wordt een bandbreedte gegeven waar een gemeente zelf invulling aan kan geven. Loting wordt gezien als een kans voor spoedzoekers en een tegengewicht van de regels die juist doorstromers bevoordelen. Het beperken van loting tot 10% kan de gemeente Utrecht opnemen in lokale beleidsregels, aanpassen van de verordening is niet nodig.

Opmerking vanuit de corporaties: er blijft niet veel te loten over als het alleen wordt gebruikt voor kleine woningen (zoals nu). Aanpassing van de huisvestingsverordening is nu weliswaar niet nodig.

Wat wel nodig is, is dat een gemeente met de woningcorporatie afspraken maakt om ook grotere woningen te verhuren via loting. Passendheid op bezetting en inkomen kunnen dan nog steeds worden toegepast.

figuur 2-7 Verhuringen naar toewijzingsmodel, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

Lokale binding

Geen aanbevelingen om de verordening aan te passen

Om verdringing van lokale woningzoekenden te voorkomen, mogen gemeenten bij een beperkt deel van het aanbod voorrang geven aan woningzoekenden met lokale binding. In 2020 varieerde dit aandeel per gemeente van 43% in De Ronde Venen tot 0% in Utrecht, Nieuwegein en IJsselstein. Vooral bij kleine gemeenten heeft de toepassing van lokale binding een grote invloed op het aandeel verhuringen aan lokale woningzoekenden. (Uit: 'Woonruimteverdeling in de U16 (Samenvatting)', RIGO 2021)

Geen aanbeveling om op basis van de evaluatie de huisvestingsverordening aan te passen. Van invloed op de binding is echter wel de technische aanpassing 'maatschappelijke binding'. De vereiste maatschappelijke verbinding wordt verhoogd van drie jaar naar zes jaar. De aanpassing is 'technisch' omdat het gaat om het gelijktrekken met de wettelijke definitie in de Huisvestingswet.

Overige aanbevelingen

7. Bemiddeling en toelichting op 'eenmalige' aanbieding	Terug tabel
Toelichting	Artikel 2.6.3e biedt de basis om iemand eenmalig te bemiddelen die een urgentie heeft. Voor 'eenmalig' is toelichting wenselijk aangezien de bemiddeling na een weigering zonder een gegronde reden ook kan vervallen.
Oplossing	Artikel 2.6.3e Bemiddeling is nu: *Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.* **Toevoegen aan de artikelsgewijze toelichting artikel 2.6.3e Bemiddeling**

Bij bemiddeling wordt in principe eenmalig een passende woonruimte aangeboden. De bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.

8. Begrip huishouden aanpassen met onderbouwing 'duurzaamheid' van een huishouden	Terug tabel

Toelichting

De corporaties geven aan dat de begripsomschrijving van een Huishouden tot een aantal problemen leiden: kans op fraude/onjuiste woningtoewijzing en juridische inzet. Omvang van het huishouden heeft tenslotte invloed op de slaagkans (voorrangsregeling bezettingsnorm voor grotere woningen)

Oplossing

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

11. Huishouden: Een alleenstaande, of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

In:

11. Huishouden:

A Een of twee volwassen personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde periode samen te wonen.

B Kinderen ouder dan 18 jaar dienen volgens het bevolkingsregister niet langer dan 6 maanden uitgeschreven te zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan 6 maanden weer 2 jaar te staan ingeschreven .

C In geval van co-ouderschap kunnen kinderen (ouder of jonger dan 18 jaar) worden meegeteld als zij minimaal 50% wonen bij de betreffende co-ouder Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak of een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.

Toevoegen aan artikelsgewijze toelichting:

Lid 11. Huishouden

Co-ouderschap geldt in de volgende twee gevallen:

- Uw kind woont ten minste 3 hele dagen per week bij u. Én ten minste 3 hele dagen per week bij de ex-partner. Om na te gaan of u hieraan voldoet, hoeft u de dagen van een week niet vanaf maandag te tellen;

of

- Uw kind woont om en om 1 week bij u en 1 week bij uw ex-partner.

Toelichting bij A:

"Een of twee volwassen personen, met of zonder kinderen": Hiermee voorkom je dat een groep van drie of meer woningzoekenden zich als 'huishouden' voordoet.

"van bewuste wederzijdse … samen te wonen": Hiermee wordt de 'duurzaamheid' van een huishouden nader omschreven. Hierdoor is er meer sprake is van meer dan bijvoorbeeld alleen een zorgafhankelijkheid.

Toelichting bij C:

Het begrip co-ouderschap is niet vastgelegd in een wet. De gehanteerde definitie is overgenomen van de belastingdienst link.

9. Toepassing verbreden 5% regeling (aanbod waar geen voorrang aan urgent woningzoekenden wordt verleend)	Terug tabel

Toelichting	De artikelsgewijze toelichting bij artikel 2.6.2 lid 2c stelt dat de woningcorporaties de voorrang voor urgent woningzoekenden alleen uit mogen zetten bij zeer gewilde woningen. Deze mogelijkheid willen de woningcorporaties juist graag toepassen in kwetsbare complexen en/of specifieke woningen zoals nultredenwoningen. Voorstel is dus om meer vrijheid voor de woningcorporaties om te bepalen waar ze de regeling toepassen, het gaat dus niet om een hoger percentage. Daarnaast is de artikelsgewijze toelichting verouderd en komt (al geruime tijd) niet overeen met de huidige praktijk, bijvoorbeeld dat de woningcorporaties in onderling overleg met BenW bepalen in welke complexen de regels worden toegepast.
Oplossing	***Aanpassen artikelsgewijze toelichting Artikel 2.6.2, lid 2c*** Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraak overeengekomen: ~~Burgemeester en wethouders bepalen in onderling overleg met de in de gemeente werkzame w~~-Woningcorporaties bepalen in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten ~~zouden~~ kunnen worden voor urgent woningzoekenden. Met dien verstande dat de voorrangsregel ~~status~~ "urgent", dan niet geldig is. Het is dus ~~uitdrukkelijk~~ niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten voor urgent woningzoekenden. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de woningcorporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de voorrangsregel ~~status~~ “urgent” niet geldig is. Het kan ~~moet~~ hierbij bijvoorbeeld gaan om (niet limitatief): - een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning). ~~Woningcorporaties kunnen zich daarbij bijvoorbeeld baseren op aantallen reacties op vergelijkbare woningen in het complex;.~~ - een nultredenwoning; - een woning die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is voor een urgent woningzoekende. Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent~~en~~ woningzoekenden Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de voorrangsregel ~~status~~ "urgent" niet van toepassing was. Corporaties rapporteren achteraf jaarlijks op welke wijze hierop invulling is gegeven. ~~De tussen gemeente en corporaties overeengekomen complexen (inclusief adresgegevens) worden schriftelijk vastgelegd voor een periode van één jaar.~~ Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, aangezien urgentie in geen enkel geval voorrang geeft bij het lotingmodel.

10 Technische aanpassingen	Terug tabel

LIJST

a. Begrip aanvangshuur en huurprijsgrens (werkingsgebied)
b. Begrip doorstromer en de Leegstandwet
c. Begrip lokaal woningzoekende
d. Begrip maatschappelijke binding
e. Begrippen vloeroppervlakte en woonoppervlakte
f. Jongerenwoning tot en met 27 jaar
g. Beheerdersbelang, toepassing verbreden
h. Taalkundig1, verwijderen nutteloze tekst
i. Taalkundig2 'woningen' ipv 'nieuwbouwwoningen'
j. Taalkundig3, grammaticaal overig

Onderwerp	Begrip aanvangshuur en huurprijsgrens (werkingsgebied) Terug tabel
Toelichting	Het werkingsgebied van de verordening wordt aangegeven met een huurprijsgrens. Zuiverder is het om te spreken van de aanvangshuur. Bij nieuwe verhuringen is dat vanzelfsprekend, maar bij bijvoorbeeld de voorrangsregeling van Groot naar Beter wordt een voorrangsregel toegepast voor doorstromende huurders met huren onder de liberalisatiegrens. We bedoelen de aanvangshuur, maar dit staat nu niet duidelijk in de verordening. De huidige huur kan namelijk boven de sociale grens komen door de inkomensafhankelijk huurverhogingen. Na verhuizing wordt de huur weer onder de liberalisatiegrens aangeboden, het gaat immers om een sociale huurwoning.
Oplossing	Toevoegen van het begrip 'aanvangshuur' ***Artikel 1.1 begripsbepaling*** Lid .. Aanvangshuur: de gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract. Aanpassen: ***Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens*** 1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de op dat moment geldende liberalisatiegrens.

Onderwerp	Begrip doorstromer en de Leegstandwet Terug tabel
Toelichting	Een doorstromer is nu "…een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. (…)". In de definitie wordt geen rekening gehouden met bewoners die op basis van de Leegstandwet een huurcontract hebben. Hierdoor is het bijvoorbeeld mogelijk dat deze bewoners gebruik maken van de voorrangsregeling 'Van Groot naar Beter'.
Oplossing	Toevoeging aan artikel 1.1 lid 7, doorstromer, gele arcering ***Artikel 1.1, lid 7*** Lid.. Doorstromer: Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale

huurprijsgrens als bedoeld in lid 14. Bij de eerste zin wordt niet verstaan de woningzoekende die een huurwoning bewoont op basis van de Leegstandwet.

Onderwerp Begrip lokaal woningzoekende Terug tabel

Toelichting Definitie is tekstueel niet correct

Oplossing Aanpassen:

Artikel 1.1 begripsbepalingen

Lid 25: Lokaal woningzoekende:

- (…)
- Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.

Voorstel:

Lid 25: Lokaal woningzoekende:

- (…)
- Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven is of ingeschreven is geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven heeft gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.

Onderwerp Begrip maatschappelijke binding Terug tabel

Toelichting De begripsbepaling wijkt af van de omschrijving zoals vermeld in de huisvestingswet. In de huisvestingswet wordt zes jaar gesteld, terwijl in onze verordening drie jaar staat.

Wet:

> **b.** maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
>
> **1°.** een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
>
> **2°.** ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

Oplossing Gelijktrekken met huisvestingswet, aanpassen artikel 1.1, lid 27 Maatschappelijke binding:

Artikel 1.1 begripsbepalingen

Lid 27 Maatschappelijke binding:

De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van:

- personen die tenminste ~~drie~~ zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en
- personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.

Onderwerp Begrippen vloeroppervlakte en woonoppervlakte Terug tabel

Toelichting Er worden in de huisvestingsverordening verschillende termen gebruikt om de oppervlakte van een woning aan te duiden. ‘Vloeroppervlakte’ staat nu in de begrippenlijst vermeld maar dit spoort niet met de andere aanduidingen in de verordening. Bij het begrip vloeroppervlakte wordt verwezen naar de gebruiksoppervlakte in NEN 2580. De hantering van deze omschrijving is te breed. In de NEN 2580 wordt ‘gebruiksoppervlakte woningen in verschillende categorieën verdeeld, waarvan de som de gebruiksoppervlakte is (hieronder ook bijvoorbeeld de

gebruiksoppervlakte externe bergruimte). Een categorie is ook de 'gebruiksoppervlakte wonen. De categorie die daadwerkelijk door de woningcorporaties wordt gebruikt om de grootte van de woning te bepalen.

Oplossing

De termen vloeroppervlakte en woonoppervlakte in de verordening wijzigen in gebruiksoppervlakte.

Artikel 1.1. begripsbepalingen

Is:
Lid 39 Vloeroppervlakte: De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

Wordt:
Lid 39 Gebruiksoppervlakte: De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580

Verder, zoek en vervang:
Van vloeroppervlakte naar gebruiksoppervlakte, Artikel 1.1. lid 37 studentenwoning en
Van woonoppervlakte naar gebruiksoppervlakte, Artikel 2.4.2, lid 2 (Variant 2)

Onderwerp

Jongerenwoning tot en met 27 jaar Terug tabel

Toelichting

Bij kleine zelfstandige woningen van de SSH worden jongerencontracten gebruikt. Vrijkomende woningen zijn voor studenten/afgestudeerden die vanwege hun campusclausule uit hun kamer moeten. Doel van het jongerencontract is het bevorderen van de doorstroming zodat de woonruimte beschikbaar blijft voor jongeren. Voor het jongerencontract (bij de woningen die SSH zelf toewijst) geldt een leeftijdgrens tot 27 jaar. Bij de woningen van SSH die via WoningNet worden verhuurd, kan nu nog geen jongerencontract worden gebruikt omdat de leeftijdgrens voor jongeren tot 30 jaar gaat in plaats van 27 jaar. Een aantal complexen is echter bij uitstek geschikt voor starters/jongeren. Die woningen worden nu gelabeld als jongerenwoning met leeftijdsindicatie 30 jaar met een contract voor onbepaalde tijd.

Oplossing

Artikel 2.4.3 aanpassen door de 'voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie 18 tot en met 27 jaar toe te voegen'.

Artikel 2.4.3 Voorrangsregels woningtype

Is nu:

Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.

Voorstel:

Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie: – 18 tot en met 22 jaar; – 18 tot en met 27 jaar of – 18 tot en met 29 jaar.

Onderwerp

Beheerdersbelang, toelichting verbreden Terug tabel

Toelichting

De huidige beschrijving gaat uit van het verhuizen van een probleemhuurder of een slachtoffer van een probleemhuurder. De woningcorporaties willen graag de mogelijkheid om daar waar de leefbaarheid erom vraagt huurders te kunnen plaatsen waarvan te verwachten is dat ze een positieve bijdrage aan de leefbaarheid zullen leveren. Dragende huurders dus. Dit is nu al te zien bij Place2BU, maar de mogelijkheden bij bestaande bouw zijn er nog niet en/of niet duidelijk.

Oplossing

Toevoegen aan artikelsgewijze toelichting van artikel 2.6.3c. Het worden voorbeelden opgenoemd voor het beheerdersbelang. Deze lijst is niet limitatief, de toevoeging is

alleen bedoeld als verdere toelichting wat onder het beheerdersbelang wordt verstaan. Hierdoor is het ook alleen een technische aanpassing.

Toevoegen: artikelsgewijze toelichting van artikel 2.6.3c
Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):
(…)
- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

Onderwerp	Taalkundig1, verwijderen overbodige tekst Terug tabel
Toelichting	In Artikel 2.1.1 staat in lid 1: dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte (…). Vervolgens staat in Lid 2 zegt dan: Dit hoofdstuk geldt niet voor (…) onzelfstandige woonruimte.
Oplossing	Artikel 2.1.1., lid 2b kan weg: “b. onzelfstandige woonruimte”. Daarna opnieuw nummeren.

Onderwerp	Taalkundig2 ‘woningen’ ipv ‘nieuwbouwwoningen’ Terug tabel
Toelichting	In artikel 2.1.1 lid 3 en 4, wordt verwezen naar ‘nieuwbouwwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd. De term nieuwbouw suggereert dat het alleen om de eerst bewoning gaat.
Oplossing	De term nieuwbouwwoningen vervangen voor ‘woningen’. ***Artikel 2.1.1*** wordt dan: lid 3. In afwijking van lid 1 is paragraaf 2.2, met uitzondering van artikel 2.2.4., van overeenkomstige toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatie grens tot aan de middenhuurgrens, met dien verstande dat dan ook de artikelen 2.3.2 en 2.4a.1 van toepassing zijn. Lid 4. Lid 3 geldt uitsluitend voor ~~nieuwbouw~~woningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.

Onderwerp	Taalkundig3, grammaticaal overig Terug tabel
Oplossing	Artikel 2.5.1, 3e lid onder b: lid 1e tot en met lid 1h wijzigen in lid 2e tot en met lid 2h Artikel 2.5.1, 3e lid onder c: lid 1 onderdeel a tot en met lid 1 onderdeel b wijzigen in lid 2a tot en met 2b Artikel 2.5.1c onder e: “is afgeven” moet zijn: is afgegeven. Artikel 2.5.3, 4e lid: hier is een doorgestreept woordje blijven staan Art. 2.6.3: term “bijzondere regels” is niet duidelijk, wijzigen in ‘nadere regels’.

Huur en Inkomensgrenzen 2014 – 2021 TERUG

Tabel a: inkomensgrenzen bovengrenzen doelgroepen, primaire (geel), secundaire (oranje) en huishoudens met een laag middeninkomen (rood)

Jaar	alleenstaanden tot pensioen-gerechtigde lft	alleenstaanden vanaf pensioeng lft	meerpersoons huishouden tot pensioeng lft	meerpersoons huishouden vanaf pensioeng lft	secundaire bovengrens	bovengrens inkomen sh
2014	€ 21.600	€ 21.600	€ 29.325	€ 29.400	€ 34.678	€ 44.360
2015	€ 21.950	€ 21.950	€ 29.800	€ 29.825	€ 34.911	€ 44.658
2016	€ 22.100	€ 22.100	€ 30.000	€ 30.050	€ 35.739	€ 45.717
2017	€ 22.200	€ 22.200	€ 30.150	€ 30.175	€ 36.165	€ 46.263
2018	€ 22.400	€ 22.375	€ 30.400	€ 30.400	€ 36.798	€ 47.073
2019	€ 22.700	€ 22.675	€ 30.825	€ 30.800	€ 38.035	€ 48.655
2020	€ 23.225	€ 23.175	€ 31.550	€ 31.475	€ 39.055	€ 49.959
2021	€ 23.725	€ 23.650	€ 32.200	€ 32.075	€ 40.024	€ 51.199

Tabel b: huren per maand en huishoudensgrootte

Jaar	Kwaliteits-kortinggrens	1e aftoppings-grens 1-2 hh	2e aftoppings-grens 3+hh	liberalisatie-grens
2014	€ 389,05	€ 556,82	€ 596,75	€ 699,48
2015	€ 403,06	€ 576,87	€ 618,24	€ 710,68
2016	€ 409,62	€ 586,68	€ 628,76	€ 710,68
2017	€ 414,02	€ 592,55	€ 635,05	€ 710,68
2018	€ 417,34	€ 597,30	€ 640,14	€ 710,68
2019	€ 424,44	€ 607,46	€ 651,03	€ 720,42
2020	€ 433,25	€ 619,01	€ 663,40	€ 737,14
2021	€ 442,46	€ 633,25	€ 678,66	€ 752,33

Contactgegevens werkgroep woonruimteverdeling

Terug

gemeente/org	Naam	e-mail	F
Nieuwegein	Conny Hofstede	c.hofstede@nieuwegein.nl	06-44754948
Utrecht	Frank Meijer	frank.meijer@utrecht.nl	06-52017125
Montfoort	Helene Pulles	h.pulles@montfoort.nl	06-52887241
SWRU	Rikkert van Heerde	secretaris@swru.nl	06-27413014
U10	Micha Bekker	m.bekker@utrecht10.nl	06-11864069