Nut en noodzaak regionale huisvestingsverordening

In deze notitie antwoord op de vraag: wat is de meerwaarde van een regionale huisvestingsverordening in de regio Utrecht?

Algemeen
Met een huisvestingsverordening worden '…onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte[1] tegengegaan. In de regio Utrecht wordt al geruime tijd samengewerkt met als resultaat een 'regionale' huisvestingsverordening. Het vaststellen van een huisvestingsverordening is de bevoegdheid van de gemeenteraad. In onze regio is de huisvestingsverordening door zestien gemeenteraden vastgesteld met vergaande afstemming tussen de gemeenten. Kenmerk van de regionale verordening is de combinatie van regionale regels met ruimte voor maatwerk per gemeente.

Woningzoekenden en de regionale woningmarkt
Voor woningzoekenden is één inschrijving bij WoningNet voldoende om te reageren op het regionale aanbod van sociale huurwoningen. Woningzoekenden beperken zich daarbij niet tot hun eigen gemeente. Het regionale karakter van de woningmarkt is overduidelijk, zowel in reacties als het uiteindelijke resultaat. Met Figuur 3-15 (uit het RIGO-onderzoek, zie hieronder) wordt per gemeente weergegeven hoe dit zich vertaald in de verhuizingen: binnen eigen gemeente; regio en van buiten de regio. In het onderzoek van RIGO is ook een kruistabel opgenomen, Tabel 3-10 (Toewijzingen naar herkomst en bestemming, 2020), waarbij een horizontale lijn de herkomst van de woningzoekenden laat zien en de kolommen in welke gemeenten de woningzoekenden terecht komen. Hieruit is te zien dat de verhuizingen meestal plaatsvinden naar de aangrenzende gemeenten (naast verhuizingen binnen de eigen gemeente, de oranje balk).
Al vanaf het ontstaan van ons regionale systeem (1997) wordt gebruik gemaakt van WoningNet. Opdrachtgeven van WoningNet zijn de woningcorporaties in onze regio. De woningcorporaties werken samen in de stichting SWRU (ondergebracht bij de RWU) met een efficiënt verhuurproces als resultaat.

Lokaal maatwerk en regionale eenduidigheid
De huisvestingsverordening is regionaal door de eenduidige regelgeving en de 'gereedschapskist' om lokaal maatwerk te verlenen. In de huisvestingsverordening is deze gereedschapskist vertaald naar een aantal keuzes om het gemeentelijk woonbeleid uit te voeren. Voor een efficiënte en duidelijke uitvoering (met name voor woningzoekenden) is daarbij wel gekozen voor eenduidige keuzes. Bijvoorbeeld de twee varianten voor de passende toewijzing naar huishoudensgrootte en woninggrootte. Maar ook bijvoorbeeld het gebruik van de kernbinding, voorrang voor lokaal woningzoekenden, waarbij de gemeente over de kernen gaat maar de methodiek regionaal is.
Sterk element in onze woonruimteverdeling is het regionale urgentiesysteem. Urgent woningzoekenden kunnen regionaal zoeken waarbij wel een regionaal zoekprofiel is afgesproken. Als hier van worden afgeweken is afgesproken dat de urgent alleen lokaal voorrang krijgt.
Daarnaast is er regionaal de experimentregeling afgesproken, met als belangrijk kenmerk dat de gemeenten elkaar op de hoogte houden van de toepassing. Het gebruik van dit artikel ligt vaak bij het geven van voorrang aan lokaal woningzoekenden.

In de Huisvestingwet is opgenomen dat maximaal 50% voorrang gegeven kan worden aan regionale woningzoekenden en de helft van deze 50% kan met voorrang worden toegewezen aan lokaal woningzoekenden (dus maximaal 25% van het totale aantal verhuringen). Het regionale urgentiesysteem kan worden geschaard onder de eerste 50%, de kernbinding en een experiment met lokaal voorrang onder de tweede.

[1] Huisvestingswet 2014, artikel 2 lid 1

Huisvestingswet en de woningmarktregio

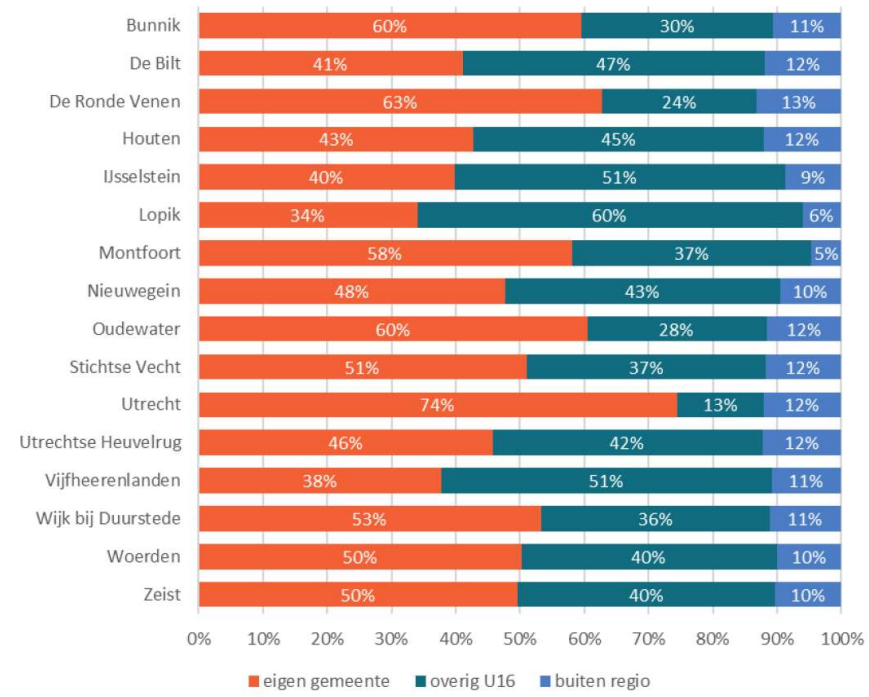
In totaal zijn er in Nederland negentien woningmarktregio's vastgesteld. Een woningmarktregio is een begrip in de Huisvestingswet en bepalend voor het niveau waarop samengewerkt moet worden. In onze regio vindt deze samenwerking plaats op de bestuurstafel van de U10. Artikel 6, lid één en twee is hiervoor het juridisch kader. Een woningmarktregio[2] is ook van belang voor woningcorporaties. Iedere woningcorporatie heeft een woningmarktregio, o.a. bepalend voor investeringen en daarmee de prestatieafspraken. De regio's zijn vastgesteld door de minister. Bijzonderheid is de positie van de gemeente Vijfheerenlanden door de fusie van gemeenten uit twee verschillende regio's. Het deel Vianen doet mee in onze woningmarktregio en de delen Leerdam en Zederik in de woningmarktregio Woongaard.

Huisvestingswet, Artikel 6 lid 1 en lid 2:

1. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties.
2. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening stemmen burgemeester en wethouders deze af met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.

Figuur 3-15

figuur 3-15 Toewijzingen naar herkomst, 2020



Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

[2] Bij de invoering van de woningmarktregio voor woningcorporaties zijn (veelal) de bestaande regionale verdeelsystemen (en daarmee de bestaande samenwerkingsverbanden tussen woningcorporaties) gebruikt.

Tabel 3-10

tabel 3-10 Toewijzingen naar herkomst en bestemming, 2020

	Herkomst (woningzoekende)																	
Bestemming (woning)	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheeren-landen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Buiten regio	Regio
Bunnik	28	-	-	-	-	-	-	1	-	-	9	1	-	-	-	3	5	47
De Bilt	1	86	-	-	1	1	-	7	-	2	59	6	2	-	-	19	25	209
De Ronde Venen	1	-	128	2	2	-	1	2	-	8	23	2	-	1	5	2	27	204
Houten	1	5	2	110	7	-	-	21	-	3	54	7	3	6	1	6	31	257
IJsselstein	-	1	-	4	69	2	-	27	-	5	40	1	6	-	-	3	15	173
Lopik	-	1	-	-	4	17	2	6	-	1	10	-	2	-	2	2	3	50
Montfoort	-	-	-	-	4	-	25	-	-	-	9	1	-	-	-	2	2	43
Nieuwegein	2	3	2	23	35	7	3	259	-	5	131	4	3	2	4	8	52	543
Oudewater	-	1	-	1	2	-	-	2	26	-	1	-	3	-	2	-	5	43
Stichtse Vecht	2	6	2	3	3	1	-	4	-	169	78	4	1	2	7	10	39	331
Utrecht	5	26	8	33	24	1	9	64	1	33	1.728	9	14	8	18	58	281	2.320
Utrechtse Heuvelrug	2	4	-	3	3	-	-	7	2	2	42	108	2	9	-	23	29	236
Vijfheerenlanden (Vianen)	1	4	-	10	10	1	-	26	1	6	35	-	70	-	-	1	20	185
Wijk bij Duurstede	-	1	-	3	1	-	-	1	-	1	12	3	2	48	-	8	10	90
Woerden	1	-	6	3	3	3	8	7	-	13	55	2	1	1	135	4	27	269
Zeist	4	14	1	5	5	1	-	7	-	9	76	12	1	5	1	174	36	351
Regio Utrecht	**48**	**152**	**149**	**200**	**173**	**34**	**48**	**441**	**30**	**257**	**2.362**	**160**	**110**	**82**	**175**	**323**	**607**	**5.351**

Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO