Reactie SVH t.a.v. tussentijdse wijzigingen Huisvestingsverordening

Van:	SVH
Voor:	Bestuurlijke Tafel Wonen
Datum:	27 januari 2025
Referentie:	26004
Bijlagen (reactie op):	25015, 25016, 25017

Inleiding
De huidige Huisvestingsverordeningen (HVO's) in Haaglanden zijn geldig van 1 juli 2023 tot 1 juli 2027. De Bestuurlijke Tafel Wonen (BTW) heeft aanleiding om tussentijds toch twee wijzigingsvoorstellen, met beoogde ingangsdatum van 1 juli 2026, voor te stellen. SVH is gevraagd om een reactie. Die geven wij in deze brief per wijzigingsvoorstel.

Mandaat voor vaststellen lokaal maatwerk van college naar raad
Voorstel
Momenteel staat in de verordening dat het college van B&W het lokaal maatwerk in de gemeente mag vaststellen. Dat blijkt niet te stroken met de Huisvestingswet, die voorschrijft dat het aanwijzen van de doelgroepen een raadsbevoegdheid is – nadere uitwerking over de vorm van voorrang blijft wel een collegebevoegdheid. De voorgenomen HVO-wijziging is dan ook om in de tekst de bevoegdheid voor het vaststellen van lokaal maatwerk weer bij de raad te leggen, zoals de Huisvestingswet voorschrijft.

Reactie SVH
Mede dankzij het extra ingewonnen juridisch advies is duidelijk geworden dat dit een onjuistheid in de HVO betrof. Het aanpassen van de HVO zodat het weer in lijn is met de Huisvestingswet, is belangrijk en vinden wij een positieve wijziging.

Tweederde van de woningzoekenden zoekt in meer dan één gemeente naar een woning. Voor woningzoekenden blijkt lokaal maatwerk dan ook vaak verwarrend te zijn, omdat zij wisselend met regels worden geconfronteerd, afhankelijk van de woning waar zij op reageren. We vragen gemeenten voor het vaststellen van doelgroepen (door de raad) én het uitwerken van de nadere regels (college, ambtelijk) nadrukkelijk om dit met corporaties af te stemmen en bij SVH uitvoeringsadvies in te winnen – zoals ook al door de BTW in het wijzigingsvoorstel wordt aangeraden. Het lokaal maatwerk is bij uitstek een sturingsinstrument voor lokale knelpunten, maar vanuit de woningzoekende gezien is het belangrijk om het aantal verschillende lokaal maatwerkregels te beperken (advies: maak waar mogelijk gebruik van regels die er al zijn (zo'n 20) en beperk je waar mogelijk tot de selectie uit de gereedschapskist (zo'n 10 regels).

Wel hebben we wat zorgen over de uitvoering en duidelijkheid voor woningzoekenden. Die hebben we nu al en daar zijn we ambtelijk al goed over in gesprek. Die aandachtspunten worden prangender wanneer straks de raad (doorgaans meer politiek dan inhoudelijk c.q. volkshuisvestelijk gemotiveerd) een grotere rol krijgt in het vaststellen van lokaal maatwerk. We waarderen daarom dat in het wijzigingsvoorstel van de BTW ons advies[1] over uitvoering en het vaststellen van lokaal maatwerk dan ook weer onder de aandacht wordt gebracht bij gemeenten.

Schaarsteverdeling betaalbare nieuwbouw-koopwoningen

Voorstel

Gemeenten mogen ook toewijzing van betaalbare koopwoningen (tot € 420.000 in 2026) ook reguleren, dat wil zeggen, een maximum inkomensgrens en voorrangsregels stellen. De BTW heeft hiervoor een hoofdstuk in de HVO uitgewerkt. Gemeenten die betaalbare koopwoningen willen reguleren, dienen dit hoofdstuk te gebruiken. Het wordt geen verplichting om betaalbare koopwoningen te reguleren.

Reactie SVH

Dit voorstel heeft relatief weinig tot geen impact op de corporaties. Het uitgangspunt is om in de Huisvestingsverordening regionaal gezamenlijk op te trekken – met het voorstel voor een modulair hoofdstuk geeft de BTW daar goed invulling aan. Immers zullen er dan bij gemeenten die betaalbare koop verordenen, geen verschillen zijn in de wijze waarop ze dat doen. Nog mooier voor woningzoekenden zou zijn om gelijk op te trekken en het in alle gemeenten in de regio toe te passen. Door het verplicht stellen van een Huisvestingsvergunning (en dus het stellen van een maximum inkomenseis), wordt het aantal gegadigden voor betaalbare koopwoningen beperkt, waardoor in theorie mogelijk meer doorstroom uit corporatiewoningen naar het koopsegment kan ontstaan. We onderschrijven dit voorstel dan ook. We vragen ons wel af of dit goed uit te voeren is en in hoeverre dit echt impact gaat hebben – het aantal opgeleverde betaalbare nieuwbouw-koopwoningen in Haaglanden is immers beperkt. Tot slot is ons niet helemaal duidelijk hoe het percentage van lokaal maatwerktoewijzingen in de gemeente gemonitord gaat worden – immers beschikt SVH over de data per gemeente t.a.v. huurwoningen, maar niet over die van de koopmarkt. Gemeenten zullen dit zelf moeten monitoren.

[1] Bij het vaststellen van lokaal maatwerk wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het 'keuzemenu' dat hiervoor is opgesteld. Als daarvan wordt afgeweken wordt er, voor vaststelling van de nieuwe lokaal maatwerkregels, een uitvoeringstoets uitgevoerd door SVH. Zo voorkomen we dat lokaal maatwerk wordt vastgesteld dat niet uitvoerbaar blijkt (in de automatisering).