

aan: de raad
datum: 26 juli 2022
onderwerp: Beantwoording vragen Heemskerk Lokaal over
huisvestingsverordening
van: het college
openbaar: ja
registratienr.: D/2022/470080
aantal bijlage(n):

RAADSMEMO

De fractie van Heemskerk Lokaal heeft op 14 juli 2022 de volgende schriftelijke vragen gesteld.

Er zijn begin volgend jaar enkele veranderingen op het gebied van de sociale huurwoningmarkt, zoals het overstappen van WoM op een nieuw verdeelsysteem op basis van wachttijd waardoor ze (door zichzelf benoemd) beter aan de huisvestingsverordening kunnen voldoen. Ook is in het nieuws dat de landelijke overheid gemeenten mogelijk wil dwingen om statushouders te huisvesten.

1. Welke groepen worden op dit moment als “urgent” beschouwd en krijgen voorrang op sociale huurwoningen?
2. Is het verplicht om statushouders voorrang te geven op sociale huurwoningen (bijv. ten opzichte van tijdelijke woonruimte)?
3. Krijgen de eigen inwoners en inwoners met binding in de regio op dit moment ook al voorrang op sociale huurwoningen? Zo ja, met welk percentage en welke criteria gelden hier (per 2023) voor?
4. Hoe ziet de positie van jongeren en van (gescheiden) alleenstaande ouders er uit in het nieuwe verdeelsysteem in 2023?
5. Licht het binnen de macht van de raad om te besluiten dat een percentage van de sociale woonvoorraad uitsluitend beschikbaar komt voor de huidige inwoners van Heemskerk? Zo ja, hoe hoog mag dit percentage wettelijk gezien zijn?

In reactie hierop kunnen wij u het volgende mededelen:

1. *Welke groepen worden op dit moment als “urgent” beschouwd en krijgen voorrang op sociale huurwoningen?*

In de huisvestingsverordening Heemskerk 2022 worden de volgende categorieën als urgent aangeduid (artikel 2.3.4 t/m 2.3.8)

- a. Wettelijke groepen artikel 12, derde lid van de huisvestingswet:
 - o Personen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang die in verband met problemen van relationele aard of geweld zijn woonruimte heeft verlaten.
 - o Personen die inwoner zijn van de gemeente en mantelzorg verlenen of ontvangen.
- b. Sociaal/medische groepen: woningzoekende die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig heeft en niet behoort tot de urgentiecategorie die valt onder de uitstroomregeling.
- c. Stadsvernieuwing: woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met de renovatie of sloop van zijn huidige woning in het kader van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject;
- d. Uitstroomregeling: woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op, of ter vervanging van een verblijf in een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein.

Het betreft instellingen waarmee burgemeester en wethouders van één van de regiogemeenten afspraken hebben gemaakt.

e. Overig:

- de woningzoekende die zijn woonruimte direct definitief moet verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit;
- de vergunninghouder die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moet worden.

In de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/ IJmond, gemeente Heemskerk 2022 wordt verder aangeduid of deze urgentie een lokaal of regionaal karakter heeft. In de beleidsregel Woonurgentie worden deze regels verder uitgewerkt voor wat betreft procedure en toepassing. De beleidsregel Woonurgentie wordt in 2022 geactualiseerd in lijn met de huisvestingsverordening 2022.

2. Is het verplicht om statushouders voorrang te geven op sociale huurwoningen (bijv. ten opzichte van tijdelijke woonruimte)?

Op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders/ statushouders. Dit betekent dat we moeten voldoen aan de wettelijke taakstelling om statushouders te huisvesten. De omvang van de taakstelling wordt ieder half jaar door de rijksoverheid bekend gemaakt. De vergunninghouders die aan een gemeente gekoppeld worden moeten binnen 12 weken gehuisvest zijn. Dat kan tijdelijke huisvesting zijn of een andere vorm van huisvesting. Gemeenten behouden echter de verplichting om statushouders die gekoppeld zijn aan de gemeente blijvend te huisvesten, ook na afloop van tijdelijke huisvesting en/of tijdelijke contracten.

3. Krijgen de eigen inwoners en inwoners met binding in de regio op dit moment ook al voorrang op sociale huurwoningen? Zo ja, met welk percentage en welke criteria gelden hier (per 2023) voor?

In principe heeft iedereen in Nederland recht op vrije vestiging. Het hanteren van regelgeving beperkt de vrijheid van het individu en het functioneren van de woonmarkt. Op dit moment wordt 75% van de sociale huurwoningen van Woonopmaat toegewezen aan inwoners van Heemskerk of Beverwijk. In geval van aantoonbare schaarste en grote woningnood mag wettelijk 50% worden toegewezen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding met de regio, en daarvan mag weer de helft (dus 25%) worden toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente of kern. Dit wordt Lokaal Maatwerk genoemd. Binnen Lokaal Maatwerk definiëren we de 'eigen kern' als de gemeenten Heemskerk en Beverwijk samen. Dit is immers het niveau waarop de lokale woonmarkt functioneert.

In juni 2021 zijn de uitgangspunten voor de huisvestingsverordening met de raad besproken aan de hand van een uitgangspuntennotitie en een notitie 'Lokaal Maatwerk Beverwijk en Heemskerk'. De gemeenteraad van Heemskerk heeft bij het vaststellen van de Huisvestingsverordening Heemskerk 2022 bepaald dat inwoners van Heemskerk en Beverwijk voorrang krijgen bij de eerste verhuur van nieuwbouw sociale huurwoningen in eigendom van corporaties (Lokaal Maatwerk). De doelgroep is breed en afhankelijk van het woningtype dat gebouwd wordt. Jongeren, senioren, starters en doorstromers al dan niet met kinderen. Lokaal Maatwerk voor specifieke groepen (starters, gezinnen, ouderen) is mogelijk, maar het vergroten van de kansen voor de ene groep betekent langer wachten voor de andere groep.

De huisvestingsverordening is leidend voor de toewijzingsregels.

4. Hoe ziet de positie van jongeren en van (gescheiden) alleenstaande ouders er uit in het nieuwe verdeelsysteem in 2023?

De huisvestingsverordening is bepalend voor de verdeel- en toewijzingsregels (zoals voorrang en urgentie). Deze verordening is regionaal afgestemd in Zuid-Kennemerland/ IJmond en in de basis gelijk. De wooncorporaties passen de regels toe en richten hun woonruimteverdeelsysteem hierop in.

Met uitzondering van Woonopmaat hebben de corporaties in de regio de uitvoering ondergebracht bij Woonservice. Woonservice hanteert een aanbodmodel, waarbij woningzoekenden actief reageren op het aanbod. Woonopmaat hanteert het optiemodel, waarbij de woningzoekende optie(s) neemt op een cluster van woningen en in de wachtrij staat tot hij een aanbod krijgt.

De slaagkansen van jongeren zijn in het huidige verdeelsysteem niet slechter of beter dan die van andere groepen. De positie van jongeren kan met het aanbodmodel worden versterkt. In het optiemodel is het lastig om tussentijds het label van een woning te veranderen, - bijvoorbeeld naar het label jongerenwoning -, zonder dat andere woningzoekenden die in de wachtrij staan worden benadeeld. Eigenlijk kan dit alleen goed bij nieuwbouw. In het aanbodmodel wordt iedere woning geadverteerd en kan per woning worden gedifferentieerd en kunnen voorwaarden worden aangegeven. Het labelen van specifieke woningen voor specifieke doelgroepen conform de regels uit de huisvestingsverordening wordt hiermee makkelijker.

Wat betreft de positie van (gescheiden) alleenstaande ouders met kinderen, het gaat hier over een diverse en in omvang zeer grote groep. Het grootste deel van de groep is in staat zelf in de huisvesting te voorzien, een deel heeft ondersteuning nodig. Het is een uitdaging om een goede balans te vinden tussen de toewijzing aan/ slaagkansen van regulier woningzoekenden en niet-regulier woningzoekenden. Enkel het feit van een scheiding waarbij sprake is van minderjarige kinderen is niet voldoende reden voor het verlenen van urgentie. Tegelijk biedt de huisvestingsverordening wel de mogelijkheid om op grond van sociale of medische gronden urgentie te verlenen (zie categorie b, bij vraag 1). In de beleidsregel Woonurgentie 2022 zullen aanvullende voorwaarden worden gesteld voor het verkrijgen van urgentie indien scheiding of verbroken partnerschap de achterliggende oorzaak is voor urgentieaanvraag. De urgentieverlening is de bevoegdheid van het college, de uitvoering kan gemandateerd worden aan de corporaties.

5. Licht het binnen de macht van de raad om te besluiten dat een percentage van de sociale woonvoorraad uitsluitend beschikbaar komt voor de huidige inwoners van Heemskerk? Zo ja, hoe hoog mag dit percentage wettelijk gezien zijn?

De gemeenteraad kan binnen de wettelijke mogelijkheden voorrangregels voor eigen inwoners (Lokaal Maatwerk) opnemen in de huisvestingsverordening. Wettelijk kan maximaal 50% met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan de regio, en daarvan weer de helft aan inwoners uit de eigen gemeente of kern. Op dit moment wordt 75 % van de vrijkomende woningen van Woonopmaat toegewezen aan inwoners uit Heemskerk of Beverwijk. De voorrangregel is een *kan* bepaling. De gemeenteraad van Heemskerk heeft in de huisvestingsverordening opgenomen dat nieuwbouw sociale huurwoningen binnen de wettelijke mogelijkheden met voorrang *worden* toegewezen aan inwoners van Heemskerk en Beverwijk.

De wetgeving gaat op dit punt waarschijnlijk veranderen. In het nieuwe wetsvoorstel mogen gemeenten binnen deze 50% zelf bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ze mogen dus ook de gehele 50% toewijzen aan eigen inwoners. Daarnaast is het voorstel om ook sociale koopwoningen (woningen tot de NHG-grens van 355.000 euro) te gaan toewijzen op deze grond. Begin juli heeft de Raad van State haar advies uitgebracht, zie [advies Raad van State](#). Het wetsvoorstel en het advies van de Raad van State worden openbaar bij indiening bij de Tweede Kamer. We volgen deze ontwikkelingen nauwgezet en komen zo nodig met een voorstel voor herziening van de huisvestingsverordening.

Samenvattend

De verdeling en toewijzing van schaarse en betaalbare woonruimte wordt gereguleerd door de huisvestingsverordening. De gemeenteraad gaat over de huisvestingsverordening en stelt deze vast. Het woonruimteverdeelsysteem bepaalt niet de regels, maar ondersteunt de uitvoering van de door de raad gestelde regels in de verordening. We gaan de effecten van de voorgenomen overstap van Woonopmaat naar het aanbodmodel op de kansen voor woningzoekenden uit Heemskerk en Beverwijk nauwkeurig monitoren.