

Huurdersbijeenkomst 4 maart 2025 regionale modelverordening

4 maart 2025, 19.30-21.00

Aanwezig: De Alliantie, Omthuis, Portaal, WSN, regiobureau Amersfoort, gemeente Soest, gemeente Leusden, RIGO

Huurders: Bewonersvereniging Hestia; SHOW; VHOS; Vereniging Huurdersbelang, Huurdersorganisatie Nijkerk, HLVE

Afwezig: HGO, Huurdersraad Eemland

Er is positief gereageerd op de presentatie en het model huisvestingsverordening door de huurders. Wel zijn er een aantal vragen gesteld (en beantwoord) en aandachtspunten meegegeven.

Vragen

- *Wat is de positie van de prestatieafspraken en oude verordeningen als deze nieuwe huisvestingsverordening ingaat?*
Deze huisvestingsverordening vervangt de bestaande urgentie- of huisvestingsverordeningen. Regels over woningtoewijzing mogen niet in de prestatieafspraken worden opgenomen
- *Wat zijn de opties die tussen haken staan in de tekst?*
Dit zijn mogelijkheden die gemeenten kunnen inzetten. Als ze ervoor kiezen om te sturen op de particuliere huur bijvoorbeeld dan nemen ze tekst over die er in het model staat. Als ze niet willen sturen dan nemen ze deze 'optie' niet over.
- *Wat is bijlage 1?*
Hier kan een gemeente specifieke adressen of complexen buiten de toewijzingsregels houden, zonder een definitie te moeten formuleren die sluitend past bij de woonvorm. Dit kan bijvoorbeeld wenselijk zijn voor specifieke woon-zorgcomplexen.
- *Is de leeftijd voor de seniorenwoning nou 65 of 55 jaar?*
Er is een trapsgewijze voorrang: eerst krijgen woningzoekenden van 65+ voorrang en indien die er niet zijn krijgen de woningzoekenden die 55+ zijn voorrang. Als deze er ook niet zijn dan wordt er een andere woningzoekende geselecteerd.
- *Waarom moet alle personen in het huishouden jonger dan de leeftijdsgrens zijn, komt dit door het contract?*
Jongerenwoningen hebben niet altijd een jongerencontract. Vaak zijn het kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens maar in het geval dat dit niet zo is wordt er

gekozen voor het volledige huishouden dat onder de 23 of 28 moet zijn om in aanmerking te komen voor een jongerencontract.

- *Waar wordt de 2% directe bemiddeling voor gebruikt?*
Voor calamiteiten, zoals brand of hardnekkige schimmelproblematiek waardoor een nieuwe woning aanbieden wenselijk is. Dit gebeurt erg weinig.
- *Waarom is er geen algemeen maximum voor directe bemiddeling vastgelegd? (nu wordt er 2% plus urgenten gezegd)*
Het aantal urgent woningzoekenden is begrensd door de 50% lokale voorrang, aangezien er vaak een bindingseis aan urgenten wordt gesteld. Daarnaast is een maximum lastig met urgente groepen, aangezien dit in strijd is met de eisen die aan hun noodsituatie worden gesteld.
- *Hoe werkt het met de definitie van 'grote verhuurder' en welke regels gelden daarvoor?*
De regels voor particuliere verhuur gelden enkel voor grote verhuurders met meer dan 4 woningen die ze verhuren. Daar wordt voorgeschreven dat ze deze via DAK moeten aanbieden en ook wat regels voor voorrang in de toewijzing.
- *Waarom zijn er geen regels over de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties opgenomen?*
Omdat dit bestaande voorraad is, en de wet zegt dat er enkel regels over de verkoop van nieuwbouwwoningen mag worden opgenomen.

Aandachtspunten

- ✓ Er werd aandacht gevraagd voor het gelijke speelveld tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders. Particuliere huurwoningen die niet vindbaar zijn voor woningzoekenden en dus niet goed benut worden om de schaarste tegen te gaan was hierbij het voornaamste punt. Daarom werd er positief gereageerd op het verplicht voorschrijven van DAK Eemvallei als aanbodplatform voor de particuliere sociale huur, als deze onder de verordening valt
- ✓ Het nieuwe wetsvoorstel met een verbod voor voorrang statushouders komt eraan, al is nog niet duidelijk of dit door de kamers komt en wat dit betekent voor bijvoorbeeld de taakstelling, waar gemeenten momenteel nog aan moeten voldoen. Toch was deze aanstaande wetgeving een aandachtspunt dat werd meegegeven.
- ✓ Het was volgens de huurdersorganisaties wenselijk om zoveel mogelijk dezelfde regels toe te passen in de regio. De verschillen in de regels en wat waar geldt is verwarrend voor huurders en het helpt als dit zoveel mogelijk gelijk is. Urgentie regionaal regelen werd daarom ook positief gezien (dezelfde regels en ook duidelijk waar aangeklopt kan worden), maar het is wel belangrijk om de menselijke maat en afweging te houden. Daarom moet er ook ruimte voor lokale vrijheid blijven (zie hieronder), dat werd nu ervaren als 'een mooie balans'.
- ✓ Het GS advies was om terughoudend te zijn met het gebruik van de 50% voorrang voor lokale binding. Door huurders werd deze ruimte juist als erg belangrijk ervaren. Het wettelijke maximum van 50% werd gezien als een positief gegeven om de balans goed te houden.
- ✓ Het is belangrijk op tijd over de wijzigingen te communiceren, zowel via de gemeente als via de woningcorporaties en DAK Eemvallei. De coördinator van de woonruimteverdeling in de regio gaf hierbij aan dat dit voornamelijk zal gebeuren voor de regels die invloed hebben op de woningzoekende en diens zoektocht. Ook over bestaande regels werd opgeroepen om beter te communiceren, bijvoorbeeld wat onder binding valt en de 75% behoud inschrijfduur.
- ✓ Tot slot werd gevraagd of de verschillende gemeenten elkaar op de hoogte stellen van keuzes en afwijkingen en zo van elkaar kunnen leren. Dit wordt gedaan maar de basis

is de tekst die regionaal afgesproken is, dus als het goed is zijn er niet veel afwijkingen en dus 'leerpunten', wel houden we de opties die wel of niet worden ingezet bij en brengen we elkaar (de gemeenten onderling en de woningcorporaties), GS en de huurdersorganisaties hiervan op de hoogte.