Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden

SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN

Maria Montessorilaan 19
2719 DB Zoetermeer
079 – 30 30 000
www.socialeverhuurdershaaglanden.nl

Gemeenten in de regio Haaglanden
t.a.v. de voorzitters van commissies Ruimte en Wonen
Verzonden per e-mail aan de Bestuurlijke Tafel Wonen

Zoetermeer, 13 juni 2024

Betreft: Reactie SVH t.b.v. voorgenomen HVO-wijzigingen spoor 1B
Referentie: 24231

Geachte heer/mevrouw,

In 2019 werd een nieuwe Huisvestingsverordening (HVO) in de 9 gemeenten in Haaglanden vastgesteld, waarin enkele grote wijzigingen zaten. In navolging daarvan werd een beleidsevaluatie opgesteld, wat leidde tot een aantal verbeterpunten: een deel hiervan is verwerkt in de per 1 juli 2023 vastgestelde HVO ('spoor 1A'). De overige verbeterpunten ('spoor 1B') zijn uitgewerkt en worden binnenkort ter instemming aan uw gemeenteraden voorgelegd als tussentijdse HVO-wijziging met beoogde ingangsdatum 1-1-2025. Via deze brief reageert SVH op deze voorgestelde tussentijdse wijzigingen.

SVH is als lid van de Regiegroep HVO nauw betrokken bij de totstandkoming van deze wijzigingen en we waarderen deze betrokkenheid. Wederom complimenten dat ook deze wijzigingen regionaal gelijkluidend zijn: dat is voor woningzoekenden in de regio Haaglanden een grote meerwaarde, omdat zij daardoor goed weten waar ze aan toe zijn. Ook is de regionale eenduidigheid zeer belangrijk voor de uitvoerbaarheid van de Huisvestingsverordening.

SVH positief over voorgestelde wijzigingen

De voorgestelde wijzigingen zijn beleidsarm en vormen geen koersverandering van de HVO. SVH onderschrijft de voorgestelde wijzigingen1. Met name (maar niet uitsluitend):

- Het toevoegen van een grondslag voor het direct bemiddelen van statushouders vanuit een tijdelijke huisvestingsvoorziening wonen naar permanente woonruimte (we willen er wel voor waken dat gemeenten hierdoor een nog groter beroep op corporaties gaan doen t.a.v. het huisvesten van deze doelgroep);
- De aanpassing van de definitie van "middenhuur" conform de Wet Betaalbare Huur;
- Kleine aanpassingen in de urgentieregeling voor meer menselijke maat;
- Het verruimen van de passage "behoud inschrijfduur [na verhuizing]", zodat deze net als vóór 1 juli 2023 ook weer geldt voor woningzoekenden die buiten de regio Haaglanden een tijdelijke woon-noodoplossing vinden (bijvoorbeeld door tijdelijk bij familie in te wonen).

Enkele punten zien we helaas (nog) niet terug in deze wijzigingsronde. Dit zijn:

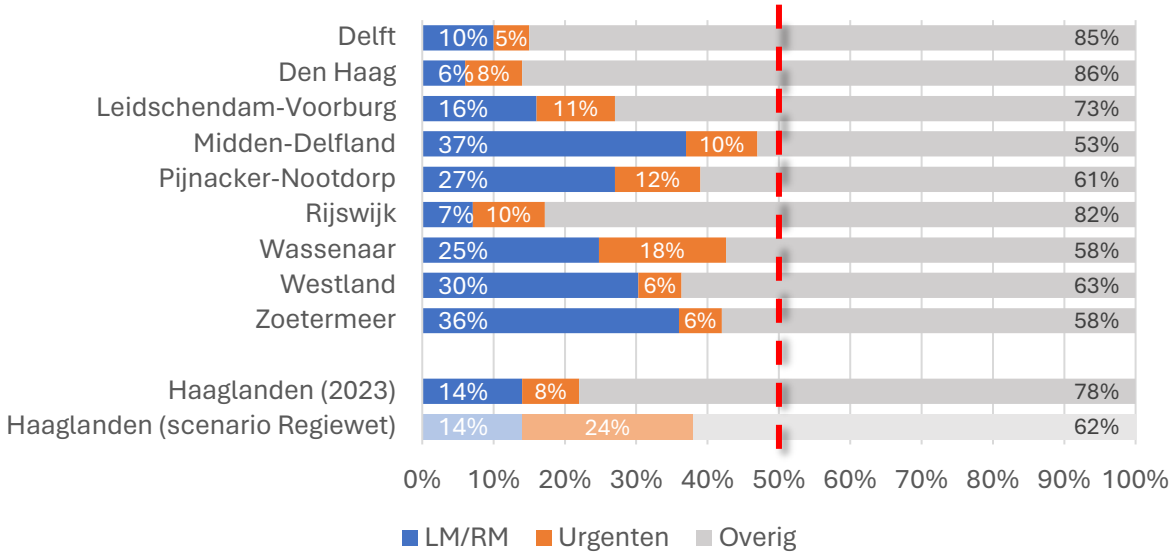
- Het hebben van een grondslag voor directe bemiddeling van MIVA-woningen (beleid);
- Het hebben van een grondslag voor directe bemiddeling bij groepswonen projecten (beleid);
- Verkenning van een regionale urgentiecommissie (uitvoering).

Zorgen over uitvoering van lokaal maatwerk

Het maximum percentage toewijzingen aan woningzoekenden met lokale binding is dit jaar door een wijziging in de Huisvestingswet verhoogd van 25 naar 50%. In de verordening wordt de verwijzing naar dit percentage dan ook bijgewerkt. De verhoging van het percentage wekt de suggestie dat er (veel) meer ruimte voor lokale voorrang is. Echter: onder de nieuwe definitie 'lokale binding' vallen namelijk naast lokaal maatwerk, ook regionaal maatwerk en urgente woningzoekenden met een bindingseis (welke in deze regio inderdaad gehanteerd wordt). We vragen gemeenten dan ook om zeer terughoudend te zijn met het verhogen van het aantal lokaal maatwerk toewijzingen (in enkele gemeenten is mogelijk zelfs een vermindering op termijn nodig). Hieronder lichten we toe waarom.

Afgelopen jaar werd al 22% van de woningen in de regio aan deze groepen verhuurd. In sommige gemeenten was dit zelfs ruim 40%, wat al amper extra lokale toewijzingsruimte toelaat. Dat betekent dat in een aantal gemeenten de extra ruimte voor toewijzingen aan woningzoekenden met lokale binding beperkt tot nihil is.

Figuur: HVO-verhuringen 2023.



Onlangs is lagere regelgeving van de Wet Regie op de Volkshuisvesting in consultatie geweest. Daarin wordt een voorstel voor het aanwijzen van wettelijke urgentiecategorieën gedaan. Op basis van dat voorstel schatten we in dat het aantal urgenten in de regio flink toe zal nemen: naar schatting een verdrievoudiging van 8 naar 24% (deels door verruiming urgentiecritera en deels door een definitie-wijziging[1]). Dit kan zelfs betekenen dat er in een aantal gemeenten mínder toewijzingsruimte is voor lokaal maatwerk dan op dit moment het geval is.

[1] Uitstromers uit instellingen en convenantkandidaten krijgen al voorrang in Haaglanden, maar worden nu nog niet tot urgente woningzoekenden gerekend. Onder de Regiewet zal dat wel het geval zijn.

Het invoeren van extra/meer lokaal maatwerk leidt tot een verbetering van de positie van specifieke groepen woningzoekenden, die bij het terugdraaien van die voorrang weer een positieverslechtering ervaren. Dergelijke beleidswijzigingen zijn voor woningzoekenden verwarrend en nauwelijks uit te leggen. Woningzoekenden moeten kunnen rekenen op zoveel mogelijk consistentie in beleidsregels die hun kansen c.q. positie op de ranglijst voor een woning bepalen.

Overigens biedt de gewijzigde Huisvestingswet ook de mogelijkheid om preferente beroepsgroepen voorrang te geven. Enkele gemeenten hebben al aangegeven dit te willen onderzoeken. We adviseren om ook hier zeer terughoudend mee om te gaan: enerzijds vanwege bovenstaande argumenten, anderzijds ook vanwege de beperkingen in de uitvoering. Het woonruimteverdeelsysteem faciliteert dit niet (immers is bij inschrijving op Woonnet geen zicht op het beroep van woningzoekenden). De uitvoering zal vragen om zeer tijdrovend handwerk.

Hoofdlijnenakkoord

Onlangs presenteerden PVV, NSC, BBB en VVD het hoofdlijnenakkoord met enkele passages die mogelijk invloed hebben op de woonruimteverdeling. SVH is van mening dat de nu voorgestelde HVO-wijzigingen nodig zijn en dat de besluitvorming met geplande ingangsdatum van 1 januari 2025 gewoon doorgaat, en dat eventueel later bijgestuurd kan worden als landelijke beleidswijzigingen daar aanleiding toe geven. We zijn benieuwd hoe de BTW dit ziet.

Samengevat

We bedanken de BTW voor de goede samenwerking waarin de voorgestelde HVO-wijzigingen van spoor 1B tot stand zijn gekomen. We onderschrijven de voorgestelde wijzigingen dan ook.

Wel hebben we grote zorgen over de uitvoering het lokaal maatwerk om (meer) te verhuren aan woningzoekenden met lokale binding. We vragen gemeenten om zeer terughoudend te zijn met het méér inzetten van lokaal maatwerk, gezien deze extra ruimte in een hoop gemeenten al beperkt is en met de Regiewet nog veel beperkter (mogelijk zelfs al overschreden) zal zijn. Daarnaast wijzen we ook nogmaals op de ambtelijke afspraak om SVH bij het vaststellen van nieuw lokaal maatwerk zeer vroegtijdig te betrekken, voor advies over effectiviteit en meedenken over de uitvoerbaarheid van uw beleid.

Met vriendelijke groet,

Namens de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH),

Mohamed Baba
Voorzitter

Namens de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden

Sylvie Seubert
Voorzitter