SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN

Maria Montessorilaan 19
2719 DB Zoetermeer
(079) 30 30 000

Gemeente Midden-Delfland
T.a.v. College van B&W
Postbus 1
2636 ZG Schipluiden
Per email verstuurd

Zoetermeer, 23 maart 2023

Betreft: Zienswijze SVH en SHH op concept Huisvestingsverordening 2023
Ref: D/brieven/23105

Geacht College van B&W,

Medio 2023 wordt de Huisvestingsverordening in de regio en in uw gemeente aangepast. De concept Huisvestingsverordening is gereed en in een aantal gemeenten ook al openbaar voor inspraak ter beschikking gesteld. Hierbij ontvangt u de inspraakreactie van de gezamenlijke corporaties, verenigd in de Sociale Verhuurders Haaglanden. Deze inspraakreactie wordt ondersteund door de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) en is zodoende ook door hen ondertekend.

Aangezien de Huisvestingsverordening (op lokaal maatwerk na) gelijkluidend is in de regio, sturen wij alle gemeenten ook een gelijkluidende reactie.

In goed overleg tot stand gekomen
De corporaties, SVH en SHH, verenigd in de Regiegroep HVO, hebben goed overleg gehad met de gemeenten over de concept Huisvestingsverordening 2023. We zijn blij dat een groot deel van de onderwerpen die wij aandroegen in de evaluatie, zijn opgenomen in het voorliggende concept. En we kijken terug op een constructief en prettig gezamenlijk proces in de totstandkoming van deze conceptverordening.

Het is ook goed om te zien dat de gemeenten er wederom naar streven dat er regionaal een gelijkluidende verordening in alle negen gemeenten wordt vastgesteld. Dat is voor onze woningzoekenden en medewerkers essentieel. Zo kunnen we de regels op een logische manier doorvertalen op Woonnet Haaglanden en weten woningzoekenden waar ze aan toe zijn. Het lokaal maatwerk biedt daarbij ruimte voor gemeentelijk beleid.

Advies ten aanzien van de Huisvestingsverordening
De meeste punten die we in de evaluatie aandroegen ter verbetering, zijn opgenomen in de concept huisvestingsverordening 2023. Dat zijn vooral zaken waarmee we de uitvoering en de uitlegbaarheid naar onze woningzoekenden echt verbeteren. Daar zijn we erg positief over.
Daarnaast zijn enkele punten uit de evaluatie wel besproken, maar nog niet in deze concept verordening verwerkt. Dit komt bijvoorbeeld doordat het uitwerken van de wijzigingen meer tijd vraagt dan er nu voorhanden is. We adviseren om deze onderwerpen op korte termijn verder te onderzoeken en (waar mogelijk) als addendum op de nu voorliggende verordening vast te stellen. We maken daar graag concrete (proces)afspraken over. Het gaat dan om de volgende punten:

- Onderzoek naar woningzoekenden die door de huidige urgentieregeling zwaar in de knel komen;
- In relatie hiermee onderzoek naar de haalbaarheid en het draagvlak voor een meer eenduidige werkwijze van urgentiecommissies, bij voorkeur door een regionale urgentiecommissie;
- De woonruimteverdeelregels ook van toepassing laten zijn voor particuliere verhuurders;
- Het borgen van een grondslag om woningzoekenden zonder noemenswaardige inschrijfduur uit tijdelijke huisvestingsvoorzieningen te kunnen bemiddelen naar ander aanbod, indien het woningaanbod vrijgemaakt moet worden;
- Het borgen van een grondslag om MIVA-woningen door middel van maatwerk aan woningzoekenden aan te bieden die aangewezen zijn op zo'n aangepaste woning;
- In het verlengde daarvan het nader onderzoeken en beter inrichten van de mogelijkheden om aangewezen groepen woningzoekenden direct te bemiddelen naar passend aanbod;
- De toekomstbestendigheid van het woonruimteverdeelsysteem (zie later op pagina 2).

Lokaal maatwerk
Tenslotte gaan gemeenten de komende tijd bepalen hoe zij lokaal maatwerk in gaan zetten om lokale knelpunten op te lossen. SVH wil hier nadrukkelijk bij betrokken worden: enerzijds om de uitvoering te borgen, anderzijds om te kunnen adviseren en onderzoeken welke maatregelen mogelijk zijn en welke het beste bijdragen aan het doel dat de gemeente voor ogen heeft. Daarbij willen we toewerken naar een regionale menukaart met in te zetten lokale maatwerkregels die al in het systeem geborgd zijn. Na een uitvoeringstoets kunnen eventueel nieuwe regels worden toegevoegd, mits ze onderscheidend genoeg zijn. Waar mogelijk schakelen we vergelijkbare regels gelijk aan elkaar. Hierover dienen afspraken te maakt te worden tussen SVH, corporaties en gemeenten. Zo minimaliseren we de enorme groei aan voorrangsregels (het zijn er in Haaglanden nu 41) in de regionale woningmarkt waar woningzoekenden ook regionaal zoeken.

Zorgen om de toekomstbestendigheid van woonruimteverdeling
We zijn positief over de technische wijzigingen die in voorliggende verordening worden voorgesteld. Daarmee worden enkele knelpunten weggenomen en verbetert de verordening. Echter: we hebben grote zorgen over het huidige systeem van woonruimteverdeling in Haaglanden. Wachttijden lopen al jaren achter elkaar steeds verder op en het aantal actieve zoekers op de markt dat moeilijk of niet aan een woning komt, groeit. Er moet daarom meer gebeuren dan alleen de optimalisatieslag die we nu maken.

De gemiddelde wachttijd verkorten of slaagkans verhogen kan uiteindelijk alleen door sociale en middenhuurwoningen toe te voegen aan de voorraad en door woningen beter te benutten (bijvoorbeeld door woningdelen). Woonruimteverdeling is slechts het verdelen van schaarste. Maar door slimmer en beter te verdelen, kunnen we woningzoekenden wel een helder en betrouwbaar perspectief op een woning geven. Doordat zij weten wat hun kansen zijn. Op dit moment biedt alleen inschrijfduur geen duidelijk perspectief door alle uitzonderingen, voorrangsregels en andere voorwaarden en beperkingen.

We zijn blij dat gemeenten hebben ingestemd met een bestuurlijk gesprek in februari over hoe we de woonruimteverdeling in kunnen zetten om woningzoekenden weer perspectief op een woning te geven. Wat ons betreft was dat een mooie eerste stap. Zoals afgesproken in de Regiegroep HVO, zal SVH een voorstel maken over hoe we in de regio gezamenlijk vervolg kunnen geven aan deze zoektocht.

Tot slot
We spreken het vertrouwen uit dat u onze inspraakreactie zorgvuldig behandelt en meeneemt in uw uiteindelijke besluit over de in te voeren regelgeving. Wilt u deze brief meesturen naar uw gemeenteraad, op het moment dat u de Huisvestingsverordening ter besluitvorming voorlegt?

Namens de Sociale Verhuurders Haaglanden,



Jozefine Hoft
Directeur

Namens de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden,



Sylvie Seubert
Voorzitter