

zaaknummer: 536925
afdelingsnaam: BenO-Leef- & Vestigingsklimaat
steller: Mark Nijland
telefoonnummer: 035 629 2671

onderwerp: Huisvestingsverordening 2019

Voorstel

1. De Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2019 vast te stellen.

Samenvatting

In de voorgestelde modelverordening wordt voortgebouwd op de hoofdlijnen van de huidige systematiek, met aanpassingen en verbeteringen op onderdelen, welke samengevat zijn:

- individuele toegankelijke/zorggeschikte woningen kunnen met voorrang aangeboden worden aan senioren. Voorheen was alleen mogelijk voor hele woningcomplexen;
- ook voor jongerenwoningen (voor jongeren tot 23 jaar) kunnen individuele woningen met voorrang worden aangeboden, in plaats van voor hele woningcomplexen;
- grotere woningen kunnen met voorrang aangeboden worden aan grotere huishoudens;
- kleinere woningen kunnen worden aangeboden aan (uitsluitend) kleinere huishoudens;
- woningzoekenden die een aangepaste c.q. zorggeschikte woning nodig hebben op grond van een fysieke beperking (met zorgindicatie) kunnen via de urgentiecommissie een passende woning toegewezen krijgen. De mogelijkheid een woning te adverteren met voorrang voor een zorgindicatie vervalt, omdat de veelheid aan indicaties niet via WoningNet te matchen valt met een woningprofiel;
- de belangrijkste wijziging in de voorgestelde modelverordening gaat over de uit- en doorstroom uit instellingen. Cliënten die klaar zijn met hun behandeling en klaar zijn om zelfstandig te gaan wonen, kunnen beroep daarvoor (onder voorwaarden) een beroep doen op de urgentieregeling;
- voor zowel nieuwe huurders, zittende huurders als huurders die zijn ontruimd kan Huren onder Voorwaarden (van een zorgcontract), HOV, eventueel met urgentie worden ingezet. De Huisvestingsverordening sluit daarmee aan op het convenant Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen.

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek beschikken hiermee over een systeem van woningtoewijzing en urgentie dat recht doet aan de behoeften van inwoners die voor hun huisvesting zijn aangewezen op sociale huurwoningen.

Proces

De huidige Huisvestingverordening regio Gooi en Vechtstreek 2015 loopt 30 juni 2019 van rechtswege af. In 2017 zijn de resultaten van de huidige woonruimteverdeling geëvalueerd (Rigo, 2017). Naar aanleiding daarvan is een nota bouwstenen opgesteld met voorstellen voor de nieuwe verordening. Deze bouwstenennota is naar alle gemeenten, alle woningcorporaties en huurdersorganisaties gestuurd met verzoek om een zienswijze. De samenvatting van de ingekomen zienswijzen en de reactie daarop is door het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein van 4 april jl. vastgesteld. De nota van zienswijzen en reactie is bijgevoegd in bijlage 2. De zienswijzeprocedure heeft niet geleid tot wijziging van de voorstellen in de bouwstenennota.

Toelichting op collegebesluiten 21 mei 2019

Om een goede uitvoering van de Huisvestingsverordening te verzekeren heeft het college op 14 mei 2019 alvast de volgende besluiten genomen:

1. In te stemmen met het concept mandaatbesluit urgentieverlening.
2. In te stemmen met het concept mandaatbesluit huisvestingsvergunning.
3. In te stemmen met het voorstel om de leges voor de huisvestingsvergunning op nihil te stellen.
4. In te stemmen met het voorstel de Regio te verzoeken namens alle regiogemeenten de gezamenlijke woningcorporaties officieel te verzoeken het mandaat te aanvaarden.
5. In te stemmen met het Reglement op de Regionale Urgentiecommissie woonruimteverdeling 2019.

Toelichting op deze beslispunten:

1. Het behandelen en toekennen van urgentieaanvragen ligt momenteel bij de Regio. Het voorstel is om de besluiten op de urgentieaanvragen conform de huidige Huisvestingsverordening 2015, vanaf 01 juli 2019 te mandateren aan de algemeen directeur van de Regio Gooi en Vechtstreek.
2. De uitvoering van de huidige huisvestingsverordening ligt bij de woningcorporaties. Concreet gaat het hierbij om het opstellen van een lijst van woningzoekenden (WoningNet), het selecteren van kandidaten conform de in de huisvestingsverordening vastgelegde regels en het verstrekken van een huisvestingsvergunning. Het voorstel is om dit vanaf 1 juli 2019 te continueren.
3. Formeel hebben gemeenten de mogelijkheid leges te heffen voor het verstrekken van een huisvestingsvergunning. Door de vergunning te mandateren is het heffen van leges materieel niet meer aan de orde. De woningcorporaties verlenen de huisvestingsvergunning overigens om niet.
4. Nadat alle gemeenten mandaatbesluit 2. hebben genomen zal de Regio alle woningcorporaties werkzaam in de regio vragen dit mandaat te aanvaarden.
5. De samenstelling en werkwijze van de Regionale Urgentiecommissie is vastgelegd in het Reglement op de Urgentiecommissie. Voorgesteld wordt samenstelling en werkwijze te continueren in het Reglement op de Regionale Urgentiecommissie 2019.

Deze beslispunten zijn uiteraard onder voorbehoud dat de raad de Huisvestingsverordening ook daadwerkelijk vaststelt. Daarmee wordt de huidige uitvoeringspraktijk gecontinueerd.

Probleemstelling/doel

Doelstelling van het voorliggende voorstel is dat alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek per 1 juli 2019 een uniform en rechtsgeldig urgentie- en woonruimteverdeelsysteem hebben.

Alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek vormen sinds jaren een woningmarkt met uniforme regelgeving voor de sociale huursector. In de situatie dat er per 1 juli 2019 geen verordening is vastgesteld, betekent dat dat er sprake is van liberalisatie oftewel vrije vestiging van alle Europese ingezetenen. Woningcorporaties mogen dan naar eigen inzicht hun woningen verhuren, mits zij zich aan de rijksregelgeving houden ten aanzien van inkomenscriteria en passend toewijzen.

Reactie van de Regio op zienswijzen Hilversum

Naar aanleiding van de behandeling van de zienswijze op de Bouwstenennota Huisvestingsverordening in de commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen van 16 januari 2019 heeft het college de volgende zorgen van de raad gecommuniceerd naar de regio:

1. het splitsen zoekwaarde bij scheiding;
2. het reguleren van de particuliere sociale huurvoorraad;
3. het invoeren van bindingseisen bij niet-DAEB huurwoningen van woningcorporaties.

De regio heeft als volgt gehoor gegeven aan deze zorgen: op punt 1 (splitsen zoekwaarde) geeft zij uitleg over de reeds bestaande mogelijkheden voor het splitsen van zoekwaarde bij scheiding. Daaruit komt naar voren dat het in de huidige situatie reeds mogelijk is om zoekwaarde te verdelen over de 2 (ex)partners, onder de voorwaarde dat beide staan ingeschreven in Woningnet en beide de woning verlaten. Alleen door

het verlaten van een woning komt er immers een woning beschikbaar voor een andere woningzoekende, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt.

Voor punten 2 en 3 (regulering particulieren voorraad en invoering bindingseisen niet-DAEB woningen) heeft de regio op 9 april 2019 een onderzoeksopdracht verleend aan adviesbureau STEC. In dit onderzoek worden de mogelijkheid voor bindingseisen en de (on)mogelijkheden voor regulering van de particuliere huursector en de daaraan verbonden consequenties onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek wordt verwacht in juni 2019. Daarmee wordt gehoor gegeven aan de oproep van het college en de raad. Alle punten uit de zienswijzen van de regiogemeenten zijn, inclusief reactie, gebundeld in de Nota van Zienswijzen (bijlage 3). De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in de vast te stellen verordening.

Argumenten

De belangrijkste reden om de huidige regels voor woonruimteverdeling op hoofdlijnen te handhaven ligt in de resultaten ervan. De slaagkansen van de doelgroepen zijn onderling in balans en de dynamiek op de sociale huurwoningmarkt stijgt licht, met name door het hanteren van 'zoekwaarde'. Daarmee kunnen doorstromers eerder de stap maken naar een door hen gewenste woning. De invoering van urgentie voor uit- en doorstromers uit zorginstellingen is een logisch antwoord op de sinds 2015 bestuurlijk ingezette koers in de zorg naar langer en meer zelfstandig wonen.

Kanttekeningen

(G)een eigen hoofdstuk nodig voor Hilversum

Enkele gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek nemen in de vast te stellen Huisvestingsverordening een eigen hoofdstuk op over woningonttrekking. In de Hilversumse Huisvestingsverordening hoeft geen regeling te worden opgenomen over 'woningonttrekking' omdat dit al is geregeld in het bestemmingsplan. Onder onttrekking wordt mede verstaan het samenvoegen met een andere woning en het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte. Op 30 maart 2016 is het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning vastgesteld. Daarin is een verbod opgenomen bestaande panden te verbouwen tot één of meer zelfstandige woningen en/of onzelfstandige woonruimten en om het gebruik van bestaande panden te wijzigen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte. Van het verbod kan onder voorwaarden met een omgevingsvergunning worden afgeweken. Door deze regeling is een apart hoofdstuk over woningonttrekking in de Hilversumse Huisvestingsverordening niet meer nodig. Wordt een woning geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot woning onttrokken, dan kan worden opgetreden. Het bestemmingsplan is ook daarvoor de basis.

Uitvoering

De Huisvestingsverordening 2019 zal door alle gemeenten bekend worden gemaakt via het (elektronisch) Gemeenteblad en door alle gemeenten en woningcorporaties op hun site worden gepubliceerd. De relevante aspecten zullen via WoningNet aan alle ingeschreven woningzoekenden worden gecommuniceerd.

Zoals boven is aangegeven is de uitvoering van de Huisvestingsverordening en urgentieverlening gemandateerd aan de regionale woningcorporaties en de Regio. De gemeente is echter ook bij mandatering van de huisvestingsvergunning verantwoordelijk voor de uitvoering. De gemeente heeft zelf geen andere mogelijkheden te controleren op rechtmatige uitvoering van de toewijzingsregels dan door beoordeling achteraf van het resultaat.

De Regionale Urgentiecommissie adviseert over aanvragen voor een urgentie, de directeur van de Regio neemt het besluit daarop (in mandaat). De bezwaarprocedure ligt bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Huisvestingsverordening 2019
2. Toelichting Huisvestingsverordening 2019
3. Nota van zienswijzen en reactie bouwstenennota pfho 4 april
4. Mandaatbesluit corporaties
5. Reglement regionale urgentiecommissie
6. Mandaatbesluit huisvestingsverordening urgentieregeling