

Aan leden van de gemeenteraad
cc. college van B&W
cc. pers

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER 14035
WWW.HILVERSUM.NL

DATUM 21 juni 2019
ONS KENMERK 536925
BEHANDELD DOOR M. Nijland
TELEFOON (035) 629 2671
BIJLAGEN

BETREFT Vragen Regionale Huisvestingsverordening n.a.v.
commissiebehandeling 13 juni 2019 / Toezegging T19/087 en T19/088

Geachte dames en heren,

Met deze brief kom ik tegemoet aan uw verzoek enkele vragen te verhelderen vóór de raadsbehandeling van 26 juni a.s., zoals gesteld in de commissievergadering van donderdag 13 juni jl. tijdens de behandeling van de Regionale Huisvestingsverordening.

Lokale afwijkingen

In de Huisvestingsverordening staan de regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties. Sinds jaar en dag werken de gemeenten en woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek daarin samen zodat voor alle inwoners/woningzoekenden de spelregels gelijk zijn en de kosten zo laag mogelijk worden gehouden.

Elke gemeenteraad in de regio stelt de verordening vast. Door een gelijke verordening vast te stellen creëren gemeenten de regionale woningmarkt die de Gooi en Vechtstreek feitelijk is en daarmee een gelijk speelveld voor hun inwoners. Als een gemeenteraad in de regio een afwijkende / gewijzigde / aangepaste verordening vaststelt, dan is dat het juridisch kader voor de betreffende gemeente en is er dus geen sprake meer van een gelijk speelveld in de regio. Of en in hoeverre dat consequenties heeft voor inwoners/woningzoekenden hangt af van de afwijkende keuze die wordt gemaakt. In ieder geval is de consequentie dat de lokale verordening ook lokaal moet worden uitgevoerd. Dat kan de gemeente zelf ter hand nemen of de (lokale) woningcorporaties moet worden verzocht de lokale verordening uit te voeren. Het is mogelijk dat er lokale afwijkingen worden toegestaan binnen de Regionale Huisvestingsverordening (zoals bv. Blaricum die in de nu nog huidige verordening heeft voor lokale binding tot 25%), die lokale afwijkingen horen dan echter onderdeel van de verordening te zijn en door alle gemeenteraden als zodanig te worden geaccordeerd.

In de huidige situatie (tot 30 juni 2019) en in het voorliggende voorstel voor een regionale toewijzing van sociale huurwoningen hebben alle woningcorporaties zich gecommitteerd aan de uitvoering van een regionale huisvestingsverordening. Ook WoningNet wordt in gereedheid gebracht de gewijzigde onderdelen in de verordening door te voeren per 1 juli a.s. Voor afwijkingen op de voorliggende concept-verordening is logischerwijs nog geen opdracht gegeven aan noch tijd gereserveerd bij WoningNet. Een planning van invoering van andere dan voorgestelde aanpassingen is op voorhand niet in te schatten.

Termijn voor vaststellen

Een Huisvestingsverordening kan (op grond van de Huisvestingswet) voor maximaal vier jaar worden vastgesteld. Er bestaat geen wettelijke minimumtermijn, dus op de vraag die in de commissie werd gesteld of de verordening voor een half jaar kan worden vastgesteld, is het antwoord ja., dat kan. Daarbij hoort

dan opgemerkt de Regionale Huisvestingsverordening dan voor Hilversum voor een half jaar geldt. Als u wilt dat door u gewilde wijzigingen, bijvoorbeeld via amendement, regionaal gaan gelden, dan is een dergelijk korte termijn onpraktisch en eigenlijk ook niet realistisch gezien de benodigde tijd voor afstemming met partners als woningcorporaties en huurdersorganisaties en (opnieuw) vaststelling door gemeenteraden. Voor de afstemming in groter verband, dat wil zeggen met andere gemeenten, moet dus ook rekening gehouden worden met benodigde doorlooptijden voor vaststelling in alle betrokken gemeenteraden.

Aanvullingen op Huisvestingsverordening

De huidige huisvestingsverordening wordt feitelijk alleen gebruikt om de toewijzing en urgentieregels voor sociale huurwoningen van woningcorporaties te regelen voor alle gemeenten en alle woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek.

Op elk gewenst moment kan een gemeenteraad lokaal (of in samenspraak met andere gemeenten) nieuwe en/of aanvullende regels vaststellen. In een Huisvestingsverordening kunnen bijvoorbeeld ook spelregels voor toewijzing particuliere sociale huur en/of middeldure huurwoningen worden opgenomen. Deze regels kunnen dus lokaal of regionaal altijd op enig moment later worden toegevoegd. Bij lokale aanvullingen geldt echter dat de verordening afwijkt van die van andere regiogemeenten. De belemmeringen die dit met zich meebrengt zijn eerder benoemd onder het kopje 'lokale afwijkingen'.

Samengevat geldt dus:

- de gemeenteraad is op grond van de Huisvestingswet (op elk gewenst moment) bevoegd om regels voor toewijzing van zowel sociale huur (zoals in het nu voorliggende voorstel) als middeldure (niet in dit voorstel) huurwoningen vast te stellen;
- overleg met betrokken partijen vooraf is in alle gevallen noodzakelijk;
- voor de uitvoering van de toewijzingsregels en de wettelijke voorwaarden daarvoor (zoals opstellen register woningzoekenden en verstrekken huisvestingsvergunning) is gemeente primair zelf verantwoordelijk.
- wil een gemeenteraad een grotere reikwijdte van de verordening – bijvoorbeeld regionale toewijzing sociale huurwoningen van woningcorporaties (zoals in het nu voorliggend voorstel!) – dan moet alle betrokken gemeenteraden (dus) dezelfde verordening vaststellen.
- Op een ander gebied, bijvoorbeeld toewijzing particuliere huurwoningen (niet in het voorliggende voorstel), kunnen daarnaast en daarna zowel lokaal als natuurlijk ook regionaal afspraken worden gemaakt.

Toelichting op inhoudelijke thema's

Inkomensgrens

Sinds de introductie van passend toewijzen (Woningwet 2015) moeten woningcorporaties (per 2019):

- 80% van alle vrijkomende woningen met een huur tot € 720,42 toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 38.035,-
- 10 % van alle vrijkomende woningen met een huur tot € 720,42 toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 38.035,- en € 42.436,-
- 10% van alle vrijkomende woningen met een huur tot € 720,42 vrij toewijzen (althans, zonder inkomensgrens).

In de regio Gooi en Vechtstreek hanteren gemeenten al sinds lang voor de introductie van passend toewijzen een absolute inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huurwoningen gezien de schaarste ervan. Die grens wordt jaarlijks geïndexeerd en ligt op € 48.655,-

Ter vergelijking:

- Regio Amsterdam hanteert de landelijke richtlijnen en laat de laatste 10% vrij;
- Regio Amersfoort hanteert alleen de 80% richtlijn en laat 20% vrij ter invulling per corporatie;
- Regio Utrecht volgt sinds enkele jaren de lijn Gooi en Vechtstreek en hanteert een absolute inkomensgrens van € 48.655,-.

Economische binding

Vanuit de wens om de schaarse sociale huurwoningen vooral ten goede te laten komen aan mensen die in de regio wonen en/of werken, zijn er bindingseisen geformuleerd. Voor economische binding is gezocht naar een definitie die uitsluit dat iemand (bij wijze van spreken) op grond van een parttime seizoensbaan aanspraak kan maken op een sociale huurwoning.

Gemeenten hanteren als bindingseis de definitie dat er sprake is van economische binding bij een vaste aanstelling van tenminste 19 uur per week (gemiddeld de helft van een fulltime werkweek). Ook woningzoekenden die een opleiding volgen kunnen hieronder vallen (op basis van een inschrijving bij een onderwijsinstelling). Voor zelfstandigen moet blijken uit een inschrijving van de KvK dat het bedrijf in de regio gevestigd is. Deze definitie sluit goed aan bij definities zoals andere regio's die hanteren.

Zoekwaarde

Sociale huurwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek worden toegewezen op volgorde van 'zoekwaarde'. Zoekwaarde bestaat uit 2 onderdelen:

1. De actuele inschrijfduur als woningzoekende in WoningNet
2. 75% van de tijd die nodig was om de huidige sociale huurwoning te krijgen in een regiogemeente.

Dit betekent dat:

- Bij starters de zoekwaarde gelijk is aan de inschrijftijd bij WoningNet
- Bij doorstromers die een sociale huurwoning in de regio achterlaten, de zoekwaarde gelijk is aan de inschrijftijd in WoningNet + 75% van de oude zoekwaarde waarmee de huidige woning is verkregen.

Toelichting op ad 2 (behoud van 75% zoekwaarde)

Ad 2 is een maatregel met als doel het bevorderen van doorstroming in de sociale huur: meer sleutels op basis van 1 vrijkomende woning te kunnen uitreiken.

Voordat deze maatregel bestond leverde een woningzoekende alle zoekwaarde in wanneer hij/zij een sociale huurwoning in de regio accepteerde. Voor een andere sociale huurwoning moest men weer opnieuw, dus vanaf 0 beginnen. Dat had tot gevolg dat woningzoekenden niet bereid bleken een tussenstap in de wooncarrière te maken. Gevolg: verstopping en minder doorstroming vanuit sociale huurwoningen. Woningzoekenden blijven wachten op het meest gewenste woningtype. Voorbeelden daarvan:

- oudere woningzoekenden in een eengezinswoning die naar een aanleunwoning willen maken geen tussenstap in een seniorenwoning omdat zij dan weer vanaf 0 voor de aanleunwoning moesten wachten;
- een stel dat nog geen kinderwens heeft, maakt geen tussenstap in een 2 of 3 kamerwoning, omdat zij dan vanaf 0 moeten beginnen voor een eengezinswoning.

75% behoud van zoekwaarde maakt dat woningzoekenden wel bereid zijn tot het maken van een tussenstap in de wooncarrière. Men hoeft niet opnieuw onderaan de wachtlijst te beginnen, maar behoudt een redelijke positie op de wachtlijst.

Resultaat: 1 huishouden laat 1 sociale huurwoning achter en komt in aanmerking voor 1 nieuwe woning. Dat betekent 0 'extra' druk op de woningmarkt en meer verhuizingen/doorstroming. (Onderzoek van RiGO bevestigt dit in de evaluatie woonruimteverdeling).

Zoekwaarde bij scheiding

Bij echtscheiding in een sociale huurwoning verhuist in praktijk maar 1 van de partners en wordt er geen woning 'ingeleverd' (een situatie waarbij beide partners de woning verlaten komt bijna nooit voor).

- De partner die achterblijft in de woning komt niet zonder onderdak en heeft geen noodzaak om te verhuizen. De huurprijs valt onder de huurtoeslaggrens en zo nodig kan er huurtoeslag aangevraagd worden. Hij/zij heeft dus een passende woning. Er is geen sprake van 1 woning inleveren en 1 woning terugkrijgen.
- De vertrekkende partner hoeft in het geval van scheiding niet geheel opnieuw te beginnen op de wachtlijst voor een woning, maar kan de inschrijftijd meekrijgen zolang hij/zij zelf ingeschreven heeft gestaan als woningzoekende. Wanneer deze persoon niet zelf ingeschreven heeft gestaan kan hij/zij aanspraak maken op de tijd die hij/zij heeft samengewoond in een sociale huurwoning met

haar (formele) partner die wel ingeschreven stond. Hierdoor begint de vertrekkende partner niet op 0. Het is niet mogelijk om 75% van de zoekwaarde voor de vorige woning te krijgen omdat er geen woning wordt ingeleverd.

Voorbeeld 1:

A en B hebben na 4 jaar samen ingeschreven te hebben gestaan een sociale huurwoning toegewezen gekregen. Daar wonen ze inmiddels 10 jaar samen; ze hebben zich direct bij betrekken nieuwe woning weer ingeschreven in WoningNet. Nu gaan ze uit elkaar - A blijft wonen en B vertrekt. A houdt dan de 3 jaar (75% van 4 jaar wachten) plus 10 jaar (inschrijftijd) en B krijgt (alleen) 10 jaar (mits splitsing aangevraagd).

Voorbeeld 2:

A heeft na 4 jaar ingeschreven te hebben gestaan een sociale huurwoning toegewezen gekregen. Daar woont A nu 10 jaar; direct bij het betrekken van de woning heeft hij/zij zich weer ingeschreven in Woningnet. 3 jaar geleden is B, de partner van A, bij A ingetrokken. Nu gaan ze uit elkaar – A blijft wonen en B vertrekt. A houdt dan de 3 jaar (75% van 4 jaar wachten) plus 10 jaar (inschrijftijd) en B krijgt (alleen) 3 jaar (mits splitsing aangevraagd).

Opmerking: wanneer er geen sprake is van geregistreerd partnerschap of huwelijk is het niet toegestaan om zonder toestemming van de verhuurder bij iemand in te gaan wonen. Doet men dit toch dat geldt dit als woonfraude. Zonder formele relatie kan er dus ook geen aanspraak worden gemaakt op gezamenlijk opgebouwde zoekwaarde.

Voorbeeld 3:

A woont bij zijn/haar ouders in een sociale huurwoning van een woningcorporatie. A staat niet ingeschreven in Woningnet. A moet zich eerst inschrijven in Woningnet en wachttijd opbouwen voordat hij/zij kan wil maken op een sociale huurwoning. A kan dus geen aanspraak maken op de tijd dat hij/zij bij de ouders heeft gewoond. Er was immers geen sprake van een huwelijk of geregistreerd partnerschap.

Door echtscheiding ontstaat er -altijd en direct- extra druk op de woningmarkt; immers voorheen 1 huishouden verandert naar 2 huishoudens. Dat betekent + 1 extra druk op de woningmarkt. (Bij echtscheiding in een koop of dure huurwoning ontstaat er zelfs een extra druk van + 2 als geen van de partners voldoende inkomen heeft om de huur of hypotheek te betalen en beiden zijn aangewezen op de sociale huursector.)

Spoedzoekregeling

De spoedzoekregeling ('blinde' verloting van woningen voor mensen met zelfverklaarde dringende woningbehoefte) is in de voorstellen voor de nieuwe voorgestelde verordening beperkt in omvang.. Door de nieuwe urgentieregeling voor uitstromers uit Beschermd Wonen en andere instellingen komt de verhouding tussen starters en doorstromers meer onder druk te staan. Bij de opgave het aantal starters te beperken is de keuze niet gevallen op jongeren of andere doelgroepen maar om het aantal te verloten woningen voor spoedzoekers per 1 juli 2019 te beperken.

De spoedzoekregeling is momenteel helaas tijdelijk 'buiten gebruik' vanwege werkzaamheden van WoningNet die én haar eigen systeem verbouwt én bezig is met de voorbereiding van het inregelen van veel nieuwe huisvestingsverordeningen. Woningnet probeert de spoedzoekregeling zo snel mogelijk weer live te hebben. In het directeurenoverleg met de woningcorporaties van 20 juni jl. is, zoals u in de commissie van 13 juni aangekondigd, de communicatie door woningcorporaties over de spoedzoekregeling besproken, het wordt uitgezocht en besproken in het volgende directeurenoverleg.

Met deze wethoudersbrief beschouw ik toezeggingen T19/087 en T19/088 als afgedaan.

Hoogachtend,

J. Kastje
Wethouder wonen