

In- en aanleiding

Bij de zienswijzen op de Huisvestingsverordening 2019 heeft de gemeente Hilversum een punt ingebracht over de reikwijdte van de verordening. In antwoord daarop heeft STEC in opdracht van de regio G&V een korte verkenning uitgevoerd naar de ins- en outs van regulering van particuliere huurwoningen, zowel in het sociale als het middensegment en met aandacht voor zowel nieuwe toevoegingen als regulering van woningen in de bestaande voorraad.

Toelichting op notitie

In de notitie van STEC wordt met gereguleerde huurwoningen bedoeld dat het gaat om huurwoningen tot een huurprijs van € 720,00. Woningen tot die huurprijsgrens horen tot het sociale huursegment, waarvan de **huurprijs** is gereguleerd: de minister bepaalt de maximale jaarlijkse huurverhoging en bij meningsverschillen met de verhuurder over de aangezegde huurverhoging kan de huurder naar de Huurcommissie.

- a. Opgemerkt dat in het kader van deze notitie dat regulering wordt gebruikt als term op aan te geven dat er regels voor **toewijzing** worden gehanteerd.
- b. De notitie van STEC gaat zoals gezegd over regulering van sociaal en middensegment huurwoningen in zowel voorraad als bij nieuwbouw.
- c. De (ambtelijke) inzet voor en kosten van een (gemeentelijk) systeem en van regulering (capaciteit) zijn niet in de beschouwing opgenomen. De expertise hiervoor ontbreekt.
- d. Niet meegenomen in de notitie is de effecten op de prijsontwikkeling van het gereguleerde deel van de particuliere huurvoorraad. Van alle huurwoningen met een huidige huur onder de € 720,- (sociale huurprijsgrens) in het bezit van woningcorporaties is naar schatting 2/3 te liberaliseren, dat wil zeggen dat op basis van de kwaliteitspunten (WWS) een huur boven de € 720,- mogelijk zou zijn. Het is redelijk te veronderstellen dat ditzelfde (wellicht in mindere mate) ook geldt voor de particuliere sociale voorraad. Regulering zou tot gevolg kunnen hebben dat de particuliere sociale voorraad in versneld tempo geliberaliseerd wordt. We zien in onze regio deze voorraad sowieso al flink dalen; in Amsterdam bijvoorbeeld is dit segment zo goed als verdwenen.
- e. Niet meegenomen in de notitie is de relatie met strikte regulering van sociale huur van corporaties voor doelgroepen die 'tussen wal en schip vallen', zoals spoedzoekers. Zij vinden nu veelal een (tijdelijk) heenkomen in de particuliere sector, een weg die (deels) afgesloten wordt bij regulering daarvan.
- f. Niet meegenomen in de notitie is de relatie met regulering van middeldure woningen in bezit van woningcorporaties. Deze woningen vallen niet onder de Huisvestingsverordening en feitelijk ook niet onder de reikwijdte van prestatieafspraken. Wel zien we in onze regio dat woningcorporaties (op verzoek van huurdersorganisaties) en 'in gesprek met gemeenten' toch richtlijnen hanteren voor toewijzing van hun vrije sector huurwoningen. Deze woningen worden (merendeels) bij voorrang toegewezen aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.

In onderstaand schema is een overzicht gegeven van de huidige situatie qua regulering van woningtoewijzing en de voorgenomen regulering naar woningmarktsegment en naar type / aard van de regulering.

[illegible]

Geconcludeerd kan worden dat er een groot verschil is tussen regulering (in de zin van toewijzingsregels stellen) aan *nieuw te bouwen huurwoningen* of aan woningen in de *bestaande voorraad*. Vooral risico's van prijsontwikkeling worden daarbij genoemd (zie punt d.). Daarnaast is het goed om te benadrukken dat *inkomenseisen* stellen bij toewijzing (zoals in modelverordening middenhuur) van andere orde is qua uitvoering en handhaving dan regels stellen aan *volgorde van toewijzing* (zoals in Huisvestingsverordening). In dat geval moet er nl. ook een register van woningzoekenden, een systeem van volgordebepaling en een methode van toewijzing worden ontwikkeld. Bij niet-corporatiewoningen is er defacto geen andere partij dan de gemeente zelf om dit uit te voeren.