

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

DATUM 25 februari 2020
ZAAKNUMMER 611023
BEHANDELD DOOR M. Nijland
TELEFOON (035) 629 2671
UW KENMERK
BIJLAGEN 1
BETREFT Toezeggingen gedaan tijdens commissiebehandeling 28-11-2019
over de Huisvestingsverordening.

Geachte dames en heren,

Tijdens de commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen van 28 november jl. is de huisvestingsverordening besproken. In de vergadering heeft de wethouder wonen toegezegd een overzicht en planning te maken voor de te organiseren infosessie(s) (T19/157) en een toelichting te geven op de omvang en eventuele toewijzing van particuliere sociale huur (T19/158). In deze brief gaan wij hierop in.

Infosessie(s) Huisvestingsverordening (T19/157)

U heeft in de Commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen verschillende onderwerpen aangedragen om te bespreken in een informatiesessie. Deze onderwerpen hebben we verwerkt in 2 beeldvormende sessies met de volgende programma's.

Programma BVS 1:

- Zoekwaarde bij echtscheiding
- Uitleg Woningnet door Corporatie:
 - Software en techniek Woningnet
 - Ervaringen met Woningnet
 - Spoedzoekregeling

Programma BVS 2:

- Evaluatie Huisvestingsverordening

We organiseren de eerste BVS op 18 juni 2020. De tweede is in relatie tot de evaluatie van de Huisvestingsverordening door de regio. In februari volgt een bestuurlijk gesprek in de regio waarin de wethouder wonen zal proberen deze evaluatie op korte termijn door de regio te laten uitvoeren. In het geval dat hiervoor bij de andere gemeente in de regio Gooi- en Vechtstreek geen draagvlak bestaat zal Hilversum zelf zorgdragen voor de kosten. De tweede BVS over deze evaluatie plannen we in november. De uitnodigingen voor deze sessies ontvangt u te zijner tijd.

Daarnaast willen we u melden dat we, vooruitlopend op de update van de regionale woonmonitor, in Q1 met WoningNet data aan u zullen sturen die meer inzicht geeft in het gebruik van WoningNet.

Aanvullende informatie particuliere sociale verhuur (T19/158)

Betrouwbaarheid WiMRA-cijfers

U vraagt of het WiMRA representatief is. Op 25 januari 2019 hebben wij u middels een collegebrief (bijlage 1) reeds geïnformeerd over het WiMRA. Als toevoeging op die brief kunnen wij u de volgende informatie verschaffen over de betrouwbaarheid van de WiMRA-cijfers. Dit is als volgt beschreven door RIGO: *'Het WiMRA is een steekproefonderzoek. Dit betekent dat uitkomsten met onzekerheid zijn omgeven (betrouwbaarheid) en niet in alle opzichten en op alle details representatief zijn. Het eerste betekent dat aan kleine verschillen geen grote betekenis moet worden gehecht. Het tweede maakt dat informatie over (ontwikkelingen in) de woningvoorraad of over huishoudens beter uit andere bronnen kan worden verkregen.'*

We sluiten voor de omvang van de particuliere voorraad aan bij de cijfers van WiMRA. Met de cijfers kunnen we monitoren hoe de voorraad particuliere huur zich ontwikkelt.

De ontwikkeling van de particuliere huursector is in de toekomst via het WIMRA te monitoren. Hilversum neemt namelijk ook deel aan de volgende onderzoeksrondte van het WIMRA onderzoek. De nieuwe gegevens komen naar verwachting medio 2020 beschikbaar.

Omvang particuliere huur met een huurprijs onder €737,=¹

Op 17 december 2018 hebben we u middels een collegebrief (bijlage 1) reeds geïnformeerd over de omvang van de particuliere sociale huurvoorraad in Hilversum. Daaruit blijkt dat de omvang van de sociale particuliere huurvoorraad niet exact vast te stellen is. Er bestaat geen registerbestand waarin deze woningen, huurcontracten of actuele huur zijn opgenomen. Er bestaat ook geen grond om particuliere verhuurders te verplichten dit te melden. Dit betekent dat we voor een inschatting van de omvang van de particuliere huursector zijn aangewezen op steekproeven.

Toewijzing particuliere huur met een huurprijs onder €737,=

In het Stec-rapport is een passage opgenomen waarbij naar voorbeeld van Almere particuliere verhuurders verplicht zijn woningen onder €737,= aan te bieden via Woningnet. In theorie is het mogelijk om particuliere verhuurders te verplichten om hun woning aan te bieden via Woningnet. Zo verplicht Almere bijvoorbeeld particuliere verhuurders van sociale huurwoningen met een eigendomspositie van meer dan 15 huurwoningen deze aan te bieden via WoningNet en alleen te verhuren met een huisvestingsvergunning. De toetsing van kandidaten aan de voorwaarden van de huisvestingsverordening en het toekennen van huisvestingsvergunning heeft de gemeente uitbesteed aan Het Vierde Huis. Dit is een (commerciële) organisatie die voor gemeenten en woningcorporaties concrete diensten levert voor uiteenlopende woonvraagstukken.

Huurders worden dus alleen gescreend op voorwaarden uit de verordening zoals inkomen en binding; voor de toewijzing van particuliere sociale huurwoningen worden geen volgordebepalingen van toewijzing gedaan. Ook kunnen de sociale particulier huurwoningen niet benut voor behoeften vanuit opgaven in het sociaal domein. Anders dan bij woningcorporaties kunnen particuliere verhuurders niet verplicht worden samen te werken met uitvoeringsdiensten en zorgorganisaties.

Relatie huurder/verhuurder

De relatie tussen een verhuurder en een huurder rond huurprijsbepaling en huurverhoging van sociale huurwoningen is zowel in de corporatiesector als de particulier sector vastgelegd in dezelfde rijksregelgeving.

De maximaal redelijke huurprijs wordt bepaald op grond van de kwaliteit van de woningen uitgedrukt in punten zoals vastgelegd in het woning waardering systeem (WWS). Bij 145 punten of meer is de woning geliberaliseerd en mag de eigenaar zelf de huurprijs bepalen. Van de woningen in bezit van de woningcorporaties in onze regio heeft circa twee derde voldoende punten om te kunnen worden geliberaliseerd. Corporaties doen dit niet, maar verhuren deze woningen alsnog met een sociaal huurcontract vanuit hun maatschappelijke opgave. Voor particuliere eigenaren bestaat deze maatschappelijke opgave niet.

In de praktijk is de toetsing aan het WWS via de huurcommissie minder geschikt in drukke woningmarktgebieden, omdat huurders daar eerder genoeg nemen met de huurprijs en kwaliteit.

Zonder opname in de lokale huisvestingsverordening kunnen particulier huurwoningen vrij worden toegewezen. De particuliere sociale voorraad kan daardoor volgens ons een belangrijke rol vervullen als flexibele schil voor huisvestingsmogelijkheden van huishoudens die (nog) niet aan de beurt zijn voor een

¹ Per 1-1-2020 is de liberalisatiegrens vastgesteld op €737,14.

sociale corporatiewoning of die daar slechts tijdelijk gebruik van hoeven/willen maken. De wethouder wonen heeft u in de commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen aangegeven dat deze woningen vaak ten goede komen van mensen die als dan niet tijdelijk snel een woonruimte zoeken (bijvoorbeeld i.v.m. werk of relatiebeëindiging).

Regeldruk

Door particuliere verhuurders te verplichten te verhuren via WoningNet ontstaat er een enorme extra regeldruk. Zowel aan de kant van de verhuurder als aan de kant van WoningNet als de gemeente. In het voorbeeld van Almere worden particuliere verhuurders verplicht hun woningen aan te bieden via WoningNet, met extra handelingen tot gevolg. Dit kost niet alleen veel moeite maar ook veel tijd.

Handhaving

Zoals ook bij de omvang van de particuliere verhuur is beschreven, hebben wij geen exact zicht op de particuliere huurvoorraad, laat staan op de hoogte van de huur (sociaal of niet sociaal).

Dat maakt handhaving onmogelijk. Ook kost handhaving onevenredig veel tijd, zoals blijkt uit het voorbeeld van Almere. Ook daar bestaat er geen exact zicht op de particuliere voorraad, waardoor toezicht alleen mogelijk op basis van vertrouwen: partijen moeten zichzelf melden om gereguleerd te worden. De ervaring leert dat grotere verhuurders dit doen, maar uiteraard is het ook in Almere niet mogelijk om te weten hoeveel partijen dat niet doen.

Een ongewenst (maar niet onmogelijk) gevolg van het onder een verordening brengen van particuliere sociale huurwoningen ligt daarnaast in het prijsopdrijvend effect. Een particuliere verhuurder kan de huurprijs van de woning immers (bij wijziging van het contract) verhogen tot net boven de liberalisatiegrens.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage:

1. Collegebrief 25 januari 2019 Toezeggingen commissiebehandeling en M18-110