

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1264052
afdelingsnaam: LO / LenV
steller: Wouter Jungst
telefoonnummer: 035 629 2632

onderwerp: Raadsvoorstel behandeling zienswijze op Nota Bouwstenen
Huisvestingsverordening

Voorstel

1. De zienswijze op de Nota bouwstenen Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek vast te stellen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Zienswijze		30-11-2022, 14-12-2022	08-02-2023	08-03-2023

Samenvatting

De huidige Huisvestingsverordening is geldig tot en met 1 juli 2023. De inhoud van de Huisvestingsverordening betreft woonruimteverdeling, oftewel het regionale stelsel voor de toewijzing van sociale huurwoningen, inclusief de urgentieregeling. Het doel is om dit stelsel te continueren door middel van het vaststellen van een nieuwe Huisvestingsverordening. Bij die gelegenheid worden wel een aantal voorstellen tot wijziging gedaan. De inhoud van de Huisvestingsverordening en de voorstellen voor wijziging zijn gevat in een Nota Bouwstenen Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek. De gemeenteraad wordt nu gevraagd een zienswijze op de Nota Bouwstenen vast te stellen.

Inleiding

De gemeente werkt samen met de andere gemeenten in de Regio Gooi en Vechtstreek voor de verdeling van woonruimte, in casu de toewijzing van sociale huurwoningen in het bezit van corporaties. De gemeenteraad mag op grond van de Huisvestingswet sturen op de toewijzing van betaalbare huurwoningen, indien er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. De wet schrijft ook voor dat het opstellen van regelgeving voor de verdeling van woonruimte in afstemming met de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio en met de corporaties en huurdersorganisaties die in de regio actief zijn. De voorbereiding van de Nota Bouwstenen heeft dan ook in samenwerking met deze organisaties plaatsgevonden. Thans zijn we aangekomen bij het formele deel van deze afstemming in de vorm van een zienswijzeprocedure, waarbij de gemeente is uitgenodigd een schriftelijke zienswijze in te dienen.

Probleemstelling/doel

De voornaamste doelstelling van de Nota Bouwstenen is behoud van het regionale stelsel voor de toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties. Voor een groot deel zal de inhoud van de nieuw vast te stellen Huisvestingsverordening overeenkomen met de inhoud van de huidige Huisvestingsverordening. Het is daarbij van belang dat de inhoud van het onderdeel woonruimteverdeling in elke lokaal vast te stellen Huisvestingsverordening gelijk is. Om de inhoudelijke afstemming ook op besluitvormend niveau van de verschillende gemeenteraden te faciliteren is ervoor gekozen om deze een zienswijze te laten geven aan de hand van de Nota bouwstenen. Hiermee wordt geprobeerd zoveel mogelijk te komen tot een breed gedragen oordeel over de inhoud, voordat de voorgestelde wijzigingen worden verwerkt tot een ontwerp van de Huisvestingsverordening dat in elke gemeente ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Argumenten

Door het geven van een zienswijze kan de gemeenteraad een oordeel geven over de inhoud van de Nota Bouwstenen, oftewel over de keuze om het huidige stelsel voor de toewijzing grotendeels te continueren en een aantal aanpassingen door te voeren. De inbreng van Hilversum is belangrijk, omdat Hilversum in aantallen sociale huurwoningen en woningzoekenden een belangrijke stakeholder is in dit onderwerp. Goede regelgeving voor de toewijzing van sociale huurwoningen is nodig en Hilversum heeft daarbij de regio nodig.

Ondanks de inzet om de voorraad aan sociale huurwoningen in Hilversum en in de regio te laten toenemen, neemt het aantal huishoudens dat is aangewezen op een sociale huurwoning ook toe. De keuze om het huidige stelsel voor woonruimteverdeling te continueren is ten eerste gelegen in deze aanhoudende schaarste aan sociale huurwoningen. Er staan veel woningzoekenden ingeschreven op WoningNet die voor het bemachtigen van een woning voldoende inschrijfduur moeten opbouwen. Daarnaast streven we naar een hoge mate van doorstroming in de woningvoorraad. Voor huishoudens die willen doorstromen is de opgebouwde woonduur van belang. Voor veel huishoudens in Hilversum is voortzetting van dit stelsel van belang. Om deze reden wordt voorgesteld een positieve zienswijze af te geven.

Een aantal voorstellen tot wijziging in de Nota Bouwstenen zijn mede op voorgeven van de portefeuillehouder Wonen opgenomen. De wens vanuit Hilversum om ook voor woningzoekenden met een cruciaal beroep een bepaalde vorm van voorrang voor te stellen, is in de voorbereiding op weerstand gestuit. Tot op heden krijgt dit voorstel geen volledige instemming vanuit de andere gemeenten. Het onderwerp cruciale beroepsgroepen is in de Nota Bouwstenen daarom uitgewerkt in een viertal – nader uit te werken – ideeën. In de voorgestelde zienswijze worden daarom nogmaals de voornaamste argumenten voor een regeling voor cruciale beroepsgroepen uiteengezet en de mogelijke kaders voor een dergelijke regeling geschetst.

Kanttekeningen

Waar er geen belemmeringen bij andere belanghebbenden lijken te zijn in de keuze voor continuering van het huidige stelsel en de meeste van de voorgestelde aanpassingen, bestaat er bij een aantal gemeenten en belanghebbenden weerstand tegen het idee om ook een voorrangregeling voor cruciale beroepsgroepen in de nieuwe verordening op te nemen. Het is daarmee niet zeker of er uiteindelijk voldoende steun voor een voorstel met betrekking tot dit streven is en dit op te nemen in de ontwerp Huisvestingsverordening. Er wordt daarom ook gewerkt aan alternatieven om deze doelgroep te helpen aan woonruimte. Zo zijn de corporaties bereid om mee te denken aan oplossingen voor deze doelgroep in het lage middenhuursegment of met betaalbare koopwoningen voorzien van een kortings- of

erfpachtconstructie. Een ander alternatief op de wat langere termijn is gelegen in de flexwoningen die beoogd zijn op het Circusterrein.

Financiën, middelen & capaciteit

De uitvoering van de Huisvestingsverordening ligt voor het overgrote deel bij de woningcorporaties. Zij voeren de verordening in mandaat uit. Wanneer een huurder een toegewezen woning accepteert en een huurovereenkomst aangaat, verleent de directeur van de betreffende corporatie tevens de benodigde huisvestingsvergunning. De gemeente heeft hierdoor geen feitelijke betrokkenheid bij het verlenen van deze vergunningen. Daardoor zijn er ook geen directe kosten gemoeid met de uitvoering van de Huisvestingsverordening. De uitvoering van de urgentieregeling ligt bij het urgentiebureau, dat onderdeel is van de Regio Gooi en Vechtstreek. Deze werkzaamheden zijn verwerkt in de begroting van de regio en deze zal niet wijzigen met het continueren van de Huisvestingsverordening.

In de discussie over een regeling voor cruciale beroepsgroepen worden er wel vraagtekens geplaatst bij de eventuele uitvoering van deze regeling. De corporaties geven aan dat zij dit niet kunnen uitvoeren, als het gaat om het deel waarbij woningzoekenden moeten worden beoordeeld op hun al dan niet cruciale beroep en het verwerken daarvan in WoningNet. Hiervoor zal een oplossing moeten worden gezocht. Wellicht dat dit deel van de uitvoering uit handen gegeven kan worden aan bijvoorbeeld werkgeversorganisaties waardoor een capaciteitsvraag aan de kant van de gemeente uit kan blijven. Maar mogelijk zal de uitvoering bij de gemeente komen te liggen en daarvoor is momenteel geen dekking. In het definitieve voorstel voor de Huisvestingsverordening, wanneer er duidelijkheid is over een regeling voor cruciale beroepen, zal ook duidelijkheid worden gegeven over de financiële consequenties en de dekking daarvan.

Uitvoering

Na vaststelling van de zienswijze door de gemeenteraad zal deze verzonden worden aan de secretaris van het Portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van de Regio Gooi en Vechtstreek. De ingekomen zienswijzen zullen ambtelijk worden verwerkt tot een nota van zienswijzen. Op grond daarvan zal nog eenmaal door de betrokken partijen worden besproken welke voorstellen definitief zullen worden verwerkt in een ontwerp voor de Huisvestingsverordening. Wanneer later dit jaar de gemeenten elk deze Huisvestingsverordening ter besluitvorming zullen aanbieden aan de gemeenteraden, zal vanuit de regio een gelegenheid worden geboden aan betrokken raadsleden om in gezamenlijkheid eventuele moties en amendementen af te stemmen, voordat de verschillende gemeenteraden elk de Huisvestingsverordening ter besluitvorming zullen behandelen.

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

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Zienswijze op Nota Bouwstenen
2. Brief verzoek om zienswijze Regio Gooi en Vechtstreek
3. Nota Bouwstenen Huisvestingsverordening Regio Gooi en Vechtstreek
4. Bijlage bij Nota Bouwstenen – Presentatie resultaten doorstroming
5. Bijlage bij Nota Bouwstenen – Resultaten enquête WoningNet
6. Bijlage bij Nota Bouwstenen – Technische aanpassingen
7. Collegebrief inzake Nota Bouwstenen Huisvestingsverordening (1249378)