

Regio Gooi en Vechtstreek
PFHO Bouwen en Wonen
T.a.v. de secretaris mevr. J. Agricola
Postbus 251
1400AG BUSSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

DATUM 8 maart 2023
ZAAKNUMMER 1247564
UW KENMERK 22.0005582
UW BRIEF VAN 20 december 2022
BIJLAGEN -
BETREFT Zienswijze op Bouwstenen Huisvestingsverordening

Geachte mevrouw Agricola,

In uw brief van 20 december 2022 verzoekt u namens het Portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van de Regio Gooi en Vechtstreek, de gemeente Hilversum om haar zienswijze te geven op de nota Bouwstenen voor de actualisatie van de Huisvestingsverordening. Hierbij sturen wij u de zienswijze zoals door onze raad vastgesteld in zijn vergadering van 8 maart 2023.

Proces

Wij willen allereerst onze waardering uitspreken voor het reeds doorlopen proces en de ambtelijke inzet die vanuit de Regio Gooi en Vechtstreek is gepleegd. Door de inhoud van het regionale stelsel voor woonruimteverdeling en in het bijzonder de voorgestelde wijzigingen te vatten in de Nota Bouwstenen worden belanghebbenden in staat gesteld zich tijdig uit te spreken over de inhoud en de voorgestelde wijzigingen. De Nota Bouwstenen en deze zienswijze hebben wij ter behandeling voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarnaast stellen wij het op prijs dat u op 12 juni 2023 gemeenteraadsfracties en -leden van alle deelnemende gemeenten de gelegenheid biedt om in gezamenlijkheid het ontwerp van de nieuwe Huisvestingsverordening te behandelen.

Aanvulling Huisvestingsverordening met lokale onderdelen

Waar de Huisvestingsverordening van de gemeente Hilversum in de afgelopen jaren uitsluitend uit het onderdeel woonruimteverdeling (i.c. het regionale stelsel voor de toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties) bevatte, verwachten wij dat in de komende jaren één of meerdere lokale onderdelen aan de Huisvestingsverordening in Hilversum worden toegevoegd. Momenteel is het onderdeel opkoopbescherming in voorbereiding, dat vorm krijgt door middel van een vergunningplicht in de Huisvestingsverordening. Daarnaast zijn een huisvestingsvergunningplicht voor (middeldure) huurwoningen in privaat bezit en een huisvestingsvergunningplicht voor woonwagendplaatsen denkbaar als lokale aanvullingen op de Huisvestingsverordening.

Tussentijdse wijzigingen

De wettelijke grondslag voor de Huisvestingsverordening is gelegen in de Huisvestingswet 2014. We constateren dat deze wet in de afgelopen jaren meerdere malen is gewijzigd en aangevuld met nieuwe instrumenten voor gemeenten om te kunnen sturen op de (schaarse) woningvoorraad. Momenteel ligt er ook een wetsvoorstel in het parlement voor ter wijziging van de Huisvestingswet, met naar ons oordeel interessante mogelijkheden voor de woonruimteverdeling, zoals het toewijzen van woonruimte aan cruciale beroepsgroepen en het verruimen van het aandeel toewijzingen met lokale voorrang.

Aangezien op dit moment nog niet bekend is in hoeverre het wetsvoorstel op instemming van het parlement kan rekenen, dan wel wanneer het in werking treedt, kunnen wij niet van u verwachten dit wetsvoorstel in het huidige proces mee te nemen. Wel zouden wij er bij het Portefeuillehouderoverleg Bouwen en Wonen van de regio op aan willen dringen dat gezien wordt hoe nieuwe wettelijke mogelijkheden in de Huisvestingsverordening kunnen worden verwerkt wanneer deze van kracht zijn. Hoewel wij ons terdege bewust zijn van het omvangrijke proces tot vaststelling van een nieuwe Huisvestingsverordening dat nu gevolgd wordt, willen wij niet dat tussentijdse wijzigingen van de Huisvestingsverordening in regionaal verband op voorhand worden afgewezen en we daar zodoende vier jaar (de geldigheidsduur van de Huisvestingsverordening) op moeten wachten. Indien daar aanleiding toe is, onderzoeken wij graag hoe de Huisvestingsverordening door middel van een beknopt proces tussentijds gewijzigd kan worden.

Huidige lijn voortzetten

Op dit moment kunnen wij instemmen met de lijn van de Nota Bouwstenen, die in beginsel het behoud van ons huidige stelsel voor de toewijzing van sociale huurwoningen voorstaat. In meerdere opzichten functioneert het huidige stelsel adequaat. De vraag naar sociale huurwoningen is vele malen groter dan het aanbod, waardoor er behoefte is aan een eerlijk en transparant systeem. Met woonduur en inschrijfduur, uitgedrukt in zoekwaarde, als belangrijkste criteria wordt daar uitwerking aan gegeven. Anderzijds zien we dat door de grote vraag een behoorlijk hoge zoekwaarde nodig is om in aanmerking te komen voor de toewijzing van een sociale huurwoning, uitgezonderd de woningzoekenden aan wie urgentie is verleend. Het toewijzen door middel van loting biedt kansen aan woningzoekenden zonder voldoende zoekwaarde, maar kan toch niet voorkomen dat het deel woningzoekenden dat geen of een beperkte zoekwaarde heeft, slechts een geringe slaagkans heeft. Dit is de verdeling van schaarste waar we mee te maken hebben.

Voorgestelde aanpassingen

Wij kunnen ons grotendeels vinden in de voorstellen tot aanpassing van de verordening. Zo zijn wij blij met de aanpassingen die zijn voorgesteld met betrekking tot de maatschappelijke opvang. Als aandachtspunten willen wij het volgende meegeven.

- Voorstel 2

In dit voorstel wordt het overgangsrecht beperkt tot bewoners van een huurwoning van een corporatie. Met deze formulering van ook huurders van een geliberaliseerde huurwoning van een corporatie nog onder de overgangsregeling. Huurders van een sociale of geliberaliseerde huurwoningen van een private verhuurder (niet zijnde een corporatie) vallen met deze formulering niet langer onder de overgangsregeling. Dat lijkt onrechtvaardig voor de huishoudens die al langere tijd in een (sociale) huurwoning van een private verhuurder wonen. Graag zouden we op dit punt in overweging willen geven de overgangsregeling te beperken tot bewoners van een huurwoning of bewoners van een sociale huurwoning, maar in beide gevallen zonder het onderscheid naar type verhuurder (corporaties of private aanbieder).

- Voorstel 5

In de aangeboden Nota Bouwstenen is het voorstel voor het toewijzen van woonruimte aan cruciale beroepsgroepen (zorg, onderwijs, politie) verwoord in een viertal mogelijk nader uit te werken ideeën. Wij houden vast aan ons streven om te voorzien in woonruimte voor deze beroepsgroepen met als voornaamste doel het stimuleren van startende werknemers in deze beroepsgroepen te binden en te behouden aan Hilversum en de regio. De dure woningmarkt maakt dat het voor mensen met deze cruciale beroepen niet aantrekkelijk is om zich in onze regio te vestigen. Dat zien we helaas terug in de tekorten aan werknemers in deze sectoren. Wij realiseren ons dat het toewijzen van woonruimte aan cruciale beroepsgroepen ten koste gaat van de kansen van andere woningzoekenden en dat we daarin de balans moeten zoeken. Daarbij zien we bovendien kansen voor cruciale beroepsgroepen in andere woonsegmenten, zoals middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen van de corporaties, en daarmee buiten de orde van de Huisvestingsverordening. Een regeling in de Huisvestingsverordening achten wij vooral noodzakelijk voor startende werknemers van wie het inkomen binnen de

inkomensgrenzen voor sociale huur vallen en alternatieve segmenten onbereikbaar zijn. In de definiëring van de cruciale beroepen gaat het ons echt om de mensen die een uitvoerende rol hebben en in het bijzonder (bij zorg en politie) te maken hebben met onregelmatige werktijden en nachtdiensten. Ook zien wij onderwijs als cruciaal beroep, voor de ontwikkelkansen en het recht op onderwijs voor onze kinderen en jongeren. We begrijpen dat er meer beroepen zijn die een belangrijke functie hebben in de samenleving. We willen graag starten met deze 3 beroepsgroepen en deze, indien wenselijk, eventueel later aanvullen. Eerst willen we ervaring opdoen met deze nieuwe regeling. We stellen voor dat er verkend wordt bij andere gemeenten, die reeds langer werken met voorrang voor cruciale beroepen, hoe de uitvoering het beste vormgegeven kan worden, bijvoorbeeld door werkgevers hier een rol in te geven.

Vervolg

Wij hopen u middels deze brief de zienswijze van de gemeenteraad van Hilversum voldoende onderbouwd kenbaar te maken en verzoeken u onze punten te verwerken in het verdere proces.

De gemeenteraad van Hilversum,

de griffier

de burgemeester

A.J. van Meerveld-Hop CMC dr. ir. G.M. van den Top