

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Verzoek van Stichting Seniorenraad Laarbeek tot het opstellen van een passende huisvestingsverordening in het kader van de Huisvestingswet 2014.

Datum

Toelichting

Stichting Seniorenraad Laarbeek heeft een verzoek aan uw raad gericht om een Huisvestingsverordening in het kader van de Huisvestingswet 2014 op te stellen. De seniorenraad is van mening dat er schaarste is aan seniorenwoningen binnen de sociale huursector. Door het huidige toewijzingssysteem worden regelmatig woningen toegewezen aan mensen van buiten Laarbeek. Dit zou leiden tot schrijnende gevallen van ouderen die in eigen dorp niet voor een woning in aanmerking komen. De stichting doet een beroep op de mogelijkheden die de Huisvestingswet c.q. huisvestingsverordening biedt om in geval van schaarste als gemeente in te grijpen in de woningmarkt waardoor inwoners in bepaalde gevallen voorrang zouden krijgen bij de woningtoewijzing van bepaalde type woningen.

Huisvestingswet:

a. Vrijheid van vestiging:

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden, kunnen gemeenten verdelingsregels stellen.

Het bestaan van schaarste is op zich dus onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken. Er moet sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient overheidsingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen. Het instrument hiertoe in het vaststellen van een Huisvestingsverordening.

b. Schaarste:

De gemeente dient te onderbouwen waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Bovendien moet duidelijk worden dat het instrumentarium van de wet in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden.

Schaarste en verdringing moet ook op regionale schaal worden gezien. Met de huisvestingswet wordt beoogd de regionale samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling te stimuleren. Daarom dienen gemeenten de huisvestingsverordening af te stemmen met de overige gemeenten in de woningmarktregio i.c. MRE-gemeenten. Dus wanneer een tekort aan bepaalde woningen in Laarbeek in een andere MRE gemeente kan worden gecompenseerd is er al geen sprake van schaarste.

De huisvestingsverordening heeft een tijdelijk karakter van maximaal 4 jaar. Gedurende die periode wordt de gemeente geacht de structurele problemen op de woningmarkt, die ten grondslag liggen aan de verdringingseffecten, aan te pakken.

c. Toewijzing bij voorrang:

De woonruimteverdeling door middel van de verordening gebeurt aan de hand van een vergunningensysteem. Bepaalde woningen worden dan vergunning plichtig.

Bij het aanbieden van een vergunning plichtige woonruimte kan de gemeente voorrang geven aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding. Hierbij geldt dat voor maximaal 50% van het vergunning plichtige aanbod bij vergunningverlening voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit de regio. Maximaal de helft daarvan (25%) is met voorrang toewijsbaar aan lokaal gebondenen. Deze percentages zijn vastgelegd omdat het toepassen van economische en maatschappelijke binding er niet toe mag leiden dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden zijn voor woningzoekenden zonder binding.

Beoordeling verzoek:

De seniorenraad stelt dat er schaarste is aan sociale huurwoningen voor ouderen en dat er sprake is van verdringing dat leidt tot schrijnende gevallen.

Op MRE-niveau is al eerder onderzocht of er behoefte bestaat aan een huisvestingsverordening om schaarste problemen op te lossen. Voor zover bekend is er geen enkele MRE-gemeenten die een huisvestingsverordening om die reden heeft vastgesteld. Wel zijn er gemeenten die een urgentieverordening hebben vastgesteld. Dit geldt voornamelijk voor die gemeenten die deelnemen aan de urgentiecommissie Stedelijk Gebied Eindhoven.

Het schaarste probleem is moeilijk te bepalen omdat dit over de gehele woningmarkt (MRE-gebied) moet worden gezien. Indien in de behoefte voor een bepaald woningtype in een van de andere gemeenten kan worden voorzien, dan is er theoretisch als geen sprake van schaarste aan dat woningtype op de woningmarkt.

Van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van onvoldoende sociale huurwoningen voor senioren is in Laarbeek nooit sprake geweest. Bij de gevallen die zich als zodanig bij ons gemeld hebben was het niet toewijzen van een woning in Laarbeek verklaarbaar, mede op basis van informatie van WoCom.

Is er sprake van verdringing? Volgens de wettelijke toewijzingsregels voor voorrang, zou er sprake kunnen zijn van verdringing indien meer dan 50% van de woningen aan mensen van buiten de woningmarktregio zou worden toegewezen.

De laatste gegevens van WoCom over woning toewijzingen zijn als volgt:

Plaats	Toegewezen aan huishouden uit andere gemeente	Toegewezen aan huishouden uit zelfde gemeente
Aarle-Rixtel	62%	38%
Beek en Donk	58%	42%
Lieshout	63%	38%
Mariahout	33%	67%
Gemeente Laarbeek	57%	43%

Verhuringen in de periode 1-1-2019 t/m 29-11-2019

De toegewezen woningen aan huishoudens uit andere gemeenten zijn niet gespecificeerd, maar in de meeste gevallen zijn die huishoudens afkomstig uit een van de MRE-gemeenten. De woning toewijzingen aan mensen uit Laarbeek ligt aanmerkelijk hoger (gemiddeld 43%) dan het wettelijk percentage van 25%.

In theorie zou het toepassen van een verordening dus kunnen leiden tot een verslechtering van de inwoners op de woningmarkt voor goedkope sociale huurwoningen.

Conclusie:

Het is begrijpelijk dat mensen teleurgesteld reageren als ze niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in hun eigen vertrouwde omgeving en dat 'mensen van buiten' wel een woning krijgen toegewezen. In de gevallen waarbij mensen zich bij ons hebben gemeld was er altijd wel een verklaarbare reden waarom een specifieke woning niet is toegewezen, zoals bijvoorbeeld een te korte inschrijfduur of te laag of te hoog inkomen en kon WoCom niet anders handelen.

De wachttijden voor mensen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoningen zijn in Laarbeek nog steeds acceptabel. Voor ingeschreven en actief woningzoekenden bedraagt de gemiddelde zoektijd momenteel 12 à 13 maanden. Als bovengrens hebben wij hiervoor in de prestatieafspraken een termijn van maximaal 18 maanden afgesproken. Als de zoekduur langer wordt dan 18 maanden gaan we als gemeente met WoCom in gesprek om naar mogelijke oplossingen te zoeken.

Van een schaarste aan seniorenwoningen en in verband daarmee het optreden van genoemde onwenselijke effecten is bij ons niets concreets bekend.

Alles in overwegende nemend zien wij geen aanleiding uw raad een voorstel te doen tot het vaststellen van een huisvestingsverordening om daarmee conform het verzoek van de seniorenraad de woningtoewijzing van sociale huurwoningen te kunnen reguleren.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris van Laarbeek,

de burgemeester van Laarbeek,




A.C.J.M. de Kroon

F.L.J. van der Meijden