

Bespreeknotitie actualisatie huisvestingsverordening

Datum: 20 mei 2022

Inleiding

De [huisvestingsverordening](#) bevat gemeentelijke regels over de verdeling van schaarse (goedkope) woonruimte en geldt voor ten hoogste vier jaar. De huisvestingsverordeningen voor Bodegraven, Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas zijn in 2019 vastgesteld en gelden tot juli 2023. Om te kunnen blijven sturen op verdeling van betaalbare huurwoningen moeten gemeenten volgend jaar een nieuwe huisvestingsverordening vaststellen. De vier gemeenten in de regio Midden-Holland werken hierbij samen, omdat in de regio dezelfde woonruimteverdelingsystematiek wordt gehanteerd. De huisvestingsverordening is daarom in grote lijnen hetzelfde met enkele lokale verschillen.

Bespreeknotitie

In deze bespreeknotitie geven wij de voorgenomen wijzigingen en discussiepunten aan voor een nieuwe huisvestingsverordening (hvv).

1. Middenhuurwoningen

De gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas hebben een 'Verordening middenhuurwoningen' vastgesteld. In Bodegraven-Reeuwijk is een 'Doelgroepenverordening' vastgesteld. Met deze verordening(en) kunnen gemeenten de bouw van o.a. middenhuurwoningen stimuleren. Een middenhuurwoning is een nieuwbouwwoning met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens € 763,47 (prijspeil 2022) tot ca. € 950 per maand. In de verordening middenhuur/ doelgroepenverordening is als doelgroep voor een middenhuurwoning aangemerkt huishoudens met een inkomen van 1,0 tot 1,8 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm). Dit komt in 2022 neer op een inkomen van € 40.765 tot € 73.377 voor eenpersoonshuishoudens en een inkomen van € 45.014 tot € 81.025 voor meerpersoonshuishoudens. De toewijzing van deze woningen moet geregeld worden in de huisvestingsverordening. Dat betekent dat deze nieuwbouw middenhuurwoningen minimaal gedurende de instandhoudingsperiode van 15 jaar huisvestingsvergunningplichtig zijn.

Het toevoegen van middenhuurwoningen in de huisvestingsverordening is noodzakelijk om uitvoering te kunnen geven aan de middenhuur- of doelgroepenverordening. Door middel van een schaarste onderbouwing wordt de mate van schaarste aangetoond voor deze middenhuurwoningen. Om deze woningen te kunnen toevoegen aan de huisvestingsverordening, moeten gemeenten aantonen dat er anders onevenredige of onevenwichtige effecten in de lokale woningmarkt ontstaan. Het voorstel is om alleen nieuwbouw middenhuurwoningen huisvestingsvergunningplichtig te maken. Er wordt alleen een inkomenseis gesteld en geen verdere rangordebepaling.

Discussiepunt

Door nieuwbouw middenhuurwoningen op te nemen in de huisvestingsverordening worden deze vergunningplichtig. In de huisvestingsverordening kan de inkomenseis worden opgenomen als voorwaarde voor de toewijzing.

- Tot hoever willen we deze categorie woningen reguleren?
- Moeten hier bijvoorbeeld rangordecriteria toegepast worden of niet?
- Is het nodig deze regeling ook voor de bestaande bouw in midden huursector toe te passen?

2. Voorrang met lokale binding

Door onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste kunnen huidige bewoners uit de gemeente of buurt verdrongen worden. Om die effecten te beperken, biedt de Huisvestingswet de mogelijkheid om een bepaald percentage regionale of lokale bindingseisen te hanteren, waarmee voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met economische- of maatschappelijke binding.

In de wet staat opgenomen dat maximaal 50% van de woningen die vallen onder de huisvestingsverordening met voorrang toegewezen mogen worden aan woningzoekenden met een regionale binding. Hiervan mag maximaal 25% van de woningen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden uit de kern of met een lokale binding; dit zijn inwoners die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Deze voorrangregeling wordt mogelijk dit jaar nog wettelijk verruimd naar 60% regionaal en 30% lokaal.

In de huidige verordening is opgenomen dat maximaal 25% van de sociale (nieuwbouw) huurwoningen met voorrang toegewezen kunnen worden aan lokaal gebonden woningzoekenden, waarbij doorstromers voorrang krijgen op starters.

Voorstel voor een technische wijziging

De wens van diverse gemeenten in Midden-Holland is om inwoners uit de gemeente een voorrangspositie te geven. Het voorstel is om artikel 15 (bindingseis) aan te scherpen waardoor woningzoekenden met een economisch en maatschappelijke binding voor 25% (voor sociale en middenhuurwoningen) met voorrang toegewezen kunnen worden. In Zuidplas is deze bindingseis reeds mogelijk voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. In de andere gemeenten geldt dit momenteel alleen voor nieuwbouw. Bezien wordt of de beperking tot nieuwbouwwoningen in alle gemeenten geschrapt wordt.

Discussiepunten:

- Is het wenselijk om bindingseisen te stellen in alle regiogemeenten voor zowel nieuwbouw als voor bestaande bouw (net als in Zuidplas)?

3. Urgentieregeling

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, waarin zij regelt dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben. De gemeente mag ook zelf bepalen welke groepen (ook wel 'urgentiecategorieën') zij voorrang wil geven. Het moet wel gaan om woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

We zien op dit moment dat zelfs woningzoekenden met urgentie lang wachten op een woning. Vanwege het nijpende tekort aan sociale huurwoningen wordt het voor gemeenten steeds lastiger om sociale huurwoningen te verdelen. We zien een steeds groter wordende groep woningzoekenden die met spoed een woning nodig heeft.

Discussiepunten:

- In Gouda is in 2021 een experiment gestart voor het verlenen van urgentie voor beide ouders bij relatiebeëindiging met co-ouderschap in plaats van slechts aan één ouder. Het experiment heeft niet geleid tot een grote stijging van het aantal aanvragen om urgentie na echtscheiding. Verruiming van de urgentieregeling helpt ouders om hun co-ouderschap daadwerkelijk vorm te geven en hun band met de kinderen te behouden. Gouda is daarom voornemens om deze verruiming in de huisvestingsverordening op te nemen. Bodegraven-Reeuwijk heeft al een urgentieregeling voor beide ouders. Voor Waddinxveen wordt nog bekeken of dit wenselijk is.
- In Bodegraven-Reeuwijk wordt erover nagedacht om ook spoedzoekers toe te voegen aan de urgentie categorieën van de huisvestingsverordening, dan wel als bijzondere doelgroep. Is dit wenselijk en zo ja hoe moet een spoedzoeker gedefinieerd worden?
- Mogelijk aanscherpen van de randvoorwaarde ingezetenschap:
Op dit moment kan iedereen die in de gemeente woont en ingeschreven staat in de BRP een beroep doen op de urgentieregeling. Veel andere gemeenten hanteren als randvoorwaarde dat sprake is van één of meerdere jaren ingezetenschap voordat een beroep op urgentie kan worden

gedaan. We hebben in onze regio niet veel tot geen signalen van misbruik of urgentietoerisme. Maar de druk op de sociale huurvoorraad neemt toe. De vraag is of het wenselijk is om als randvoorwaarde te stellen dat minimaal 1 jaar ingezetene is vereist om urgentie te kunnen aanvragen, dan wel maatschappelijk gebonden is aan de gemeente.

- Het wetsvoorstel tot wijziging van de huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid voorrang te verlenen aan woningzoekenden uit bepaalde beroepsgroepen met een maatschappelijk belang. Bijvoorbeeld aan mensen die werken bij de politie, brandweer of andere hulpdiensten of in het onderwijs of de zorg. Is het wenselijk dit in te voeren in onze regio/gemeenten?
- Het aandeel toewijzingen met specifieke voorrang¹ van het totaal aantal verhuringen in de sociale huur is in Zuidplas en Gouda het hoogst (respectievelijk 38% en 33%) en ligt daarmee hoger dan in 2020 (respectievelijk 29% en 30%). In Waddinxveen lag dit aandeel met 28% in 2021 ook hoger (2020: 22%). In Bo-Re (27%) is dit aandeel flink gedaald t.o.v. 2020 (38%). Wat is een wenselijke verhouding tussen reguliere toewijzing en met voorrang/urgentie?

4. Rangorde en woonruimteverdeling

De gemeente kan in de Huisvestingsverordening bepalingen opnemen over de wijze van het verdelen en toewijzen van vergunningplichtige woonruimten. In de regio Midden Holland wordt de Bewoningsduur of leeftijd score (B/L-score) gehanteerd voor de toewijzing van sociale huurwoningen. De woningtoewijzing gebeurt op volgorde van leeftijd (de starter) of op volgorde van bewoningsduur (de doorstromer). De B-score is het aantal maanden dat de woningzoekende als hoofdbewoner staat ingeschreven op het huidige woonadres. De L-score geldt wanneer een woningzoekende geen zelfstandige woning achterlaat en betreft het aantal maanden dat de woningzoekende ouder is dan 18 jaar. Om de slaagkansen van woningzoekenden te vergroten kunnen woningen worden gelabeld voor bepaalde doelgroepengroepen (bijvoorbeeld voor starters).

Van alle woningzoekenden die op een woning via WoningNet hebben gereageerd en die voldoen aan de voorwaarden, wordt de B/L-score bepaald. Degene met het hoogste aantal punten krijgt de woning aangeboden. Dit systeem voorziet in het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt.

Discussiepunt:

De B/L-score systematiek is erop gericht om doorstroming zoveel mogelijk te stimuleren. Ouderen hebben daardoor verhoudingsgewijs een hogere slaagkans op een woning. Jongeren hebben verhoudingsgewijs een lagere slaagkans (op niet voor jongeren gelabelde woningen).

- Wat zou de gemeente kunnen doen om de slaagkansen te vergroten?
- Worden de mogelijkheden van de huisvestingsverordening, voor sturing op slaagkansen van diverse doelgroepen, volledig benut en waar is nog ruimte?

5. Opkoopbescherming

De wet geeft gemeenten de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening bepaalde gebieden of buurten aan te wijzen waarin de in de verordening aangewezen categorieën van woonruimte na aankoop niet mogen worden verhuurd zonder vergunning. Het is de bedoeling dat gemeenten de opkoopbescherming daar invoeren waar dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of vanwege de leefbaarheid. De gemeente moet kunnen aantonen in welke mate sprake is van schaarste en/of leefbaarheidsproblematiek door de opkoop van de woningen.

In Gouda wordt de opkoopbescherming ingevoerd. Ook Bodengraven-Reeuwijk en Waddinxveen overwegen de opkoopbescherming in te voeren. In Zuidplas wordt onderzocht of het nodig is.

¹ Met voorrang toegewezen incl. statushouders, urgenten, contingent uitstroomwoningen, via werkgroep aangepaste huisvesting en vrije ruimte woningcorporaties. Nieuwbouwwoningen worden hier, in tegenstelling tot tabel 3.1, niet in meegenomen.

Discussiepunt

Is het invoeren van een opkoopbescherming wenselijk en zo ja voor welke categorie woningen?

6. Doorstroming van ouderen

Het stimuleren van doorstroming is een onderwerp dat in de verschillende woonvisies van de regiogemeenten terugkomt. In de Huisvestingsverordening kunnen bepalingen opgenomen worden om doorstroming te bevorderen. Het doel is om te stimuleren dat huurders die in een te grote sociale huurwoning wonen voor het huishouden, door te laten stromen naar een kleinere sociale huurwoning die beter past bij de huidige situatie. Daarmee komt een grotere woning vrij voor gezinnen.

Discussiepunt

- Is het wenselijk om voorrang bij doorstroming vanuit een (grote) eengezinswoning naar een kleinere woning beter te borgen in de huisvestingsverordening? Zo ja hoe kunnen we dat het beste verankeren?
- Of kan dit beter door het bieden van praktische hulp en ondersteuning bij het zoeken naar een passende woning en het maken van de overstap naar de andere woning?
- De reactietijd op aangeboden woonruimte is voor ouderen langer dan voor overige woningzoekenden, zodat zij iets meer tijd hebben. In de praktijk blijkt dit niet nodig, omdat woningaanbiedingen volgens ouderen lang op zich laten wachten. Is het wenselijk om de reactietermijn van ouderen op WoningNet in te korten van 5 naar 3 werkdagen en daarmee gelijk te trekken met alle andere woningzoekenden?