

bouwstenen voor een nieuwe Huisvestingsverordening

Regiopodium 26 november 2018

woonruimteverdeling

meer dan 35.000
12.000 actief



nu: 1500 per
jaar



bouwstenen

1. Waarom een HVV
2. Waarom regionaal
3. Waarom een nieuwe HVV
4. Behoud het goede –
5. Wat kan beter –
6. Wat is nieuw –

7. Hoe nu verder

waarom een HVV

- ❑ Uitgangspunt = vrije vestiging – *iedereen mag overal wonen*
Europa: vrij verkeer van goederen en personen
- ❑ Huisvestingswet : mogelijkheid tot *verdeling bij schaarste* (huurwoningen)
- ❑ Voorwaarde: schaarste aantonen + plan om schaarste aan te pakken
schaarste 'die leidt tot onrechtvaardige én onevenwichtige effecten'
- ❑ Vormvereiste: Huisvestings*verordening* (HVV)
met register woningzoekenden + vergunningstelsel woningtoewijzing
- ❑ Niet toegestaan = afspraken of convenanten

waarom regionaal

- regionaal karakter woningmarkt:
huishoudens verhuizen vooral binnen klein gebied
- voordeel voor woningzoekenden:
meer kansen, meer gemak (1 x inschrijven), goedkoper
- voor de corporaties geldt:
kostenbesparing (automatisering en personeel).

waarom een nieuwe HVV

- Een HVV is max 4 jaar geldig
- HVV regio G&V is geldig tot 1.7.2019

daarnaast:

- HVV2015 is van vóór de extramuralisaties en decentralisaties in de zorg
- aanpassingen (urgenties) voor zorgdoelgroepen is gewenst

behoud het goede

-evaluatie(s)-

Huidige systeem zorgt voor (ervaren) *'eerlijke' verdeling*

Huidige systeem helpt de *doorstroming*

Huidige systeem is "hybride"; beantwoordt verschillende doelgroepen

I. **zoekwaarde** = basis

o.b.v. inschrijfduur: *wie het langst wacht is eerst aan de beurt*

en met behoud van 75% bij verhuizing:

- *geen belemmeringen bij verhuishwensen; niet wachten op snoepje van de week*

II. **loting**

voor jongeren: extra toewijzingen voor voldoende slaagkans

voor spoedzoekers: omdat niet alles in regels is te vatten..

III. **directe bemiddeling**

voor hen die naast een woning ook zorg of begeleiding nodig hebben

kan het beter?

bestuurlijke vragen gemeenten en woningcorporaties n.a.v. evaluatie 2015-2017:

- hoe kunnen partijen de registratie van directe toewijzingen verbeteren?
- is labeling woningen voor 55plussers nog van deze tijd? en zijn er voldoende mogelijkheden om doorstroming van senioren te bevorderen?
- werkt de spoedzoekregeling voor wie het was bedoeld of kan het beter?
- hebben we behoefte aan een woningbezettingsnorm, bijvoorbeeld voor een betere slaagkans van grotere huishoudens?
- sommige gemeenten willen (eigen) jongeren betere kansen geven; kan het woonruimte-verdeelsysteem daarbij helpen?
- en...zijn er lessen uit andere regio's?

dit kan beter

- **registratie van directe toewijzingen:**
 - vernieuwing WoningNet + werkafspraken corporaties
- **labeling woningen voor 55plussers:**
 - ✓ slaagkansen zijn goed (zoekwaarde)
 - ✓ **advies:** 55 en 65 + beide handhaven, met *aanpassingen*:
 - label ook voor woning mogelijk, niet alleen voor complex
 - **zorgindicatie (naast leeftijd) vervangen door urgentie**
- **spoedzoekregeling:**
 - ✓ nu soms niet gebruikt ('lastig')
 - ✓ **advies:** handhaven, want belangrijk 'ventiel' / 'escape'; met *aanpassing*:
 - **regiobinding bij loting spoedzoekers**
- **woningbezettingsnorm**
 - ✓ nu: keuzevrijheid
 - ✓ **advies:** efficiënt gebruik sociale huurwoningen =>
 - **grote woningen met voorrang naar grote huishoudens**

dit kan beter

- **(eigen) jongeren betere kansen**
 - ✓ slaagkansen zijn goed (zoekwaarde + loting)
 - ✓ **advies:** handhaven, met *aanpassingen*
 - label ook voor woning mogelijk, niet alleen voor complex
 - **regiobinding bij loting jongeren**
- **regiobinding**
 - ✓ voor alle woningaanbod: voorrang voor regiobinding + lokale binding in kleine kernen
 - ✓ **advies:** handhaven, met *aanpassingen*
 - in **alle** gemeenten: max . **25% van alle lokale woningaanbod: voorrang voor lokale binding**

wat is nieuw?

urgentie (voorrang) als onderdeel HVV

1. volgens de Huisvestingswet:

- uit Blijfgroep
- mantelzorg (gevers en nemers)
- **statushouders**: verplichting is vervallen; **advies** = handhaven

2. huidige criteria:

- medische gronden
- dakloosheid door brand e.a. calamiteiten
- dakloosheid / langdurige inwoning van een ouder met minderjarige kind(eren)
- financiële ontwrichting.
- geweld
- sociale indicatie

3. nieuw criterium:

- **uitstroom uit instelling**

wat is nieuw - vervolg

..... overwegende, dat de huidige verordening dateert van voor de decentralisatie/extramuralisering...

bij doorstroom uit erkende instellingen

*vanuit een
regiogemeente*

eigen inspanningen eerst

.... voorwaarden cf. huisvesting maatschappelijke doelgroepen (HOV)

.... **woningtoewijzing met urgentie na 1 jaar**

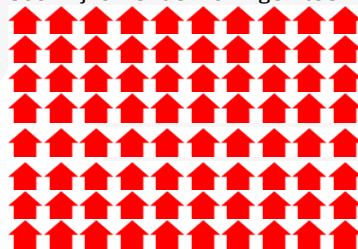
Bijlage 1 visualisatie toewijzing aan starters - doorstromers

🏠 : 10 woningen toegewezen aan een starter → doorstroomketen stopt

🏡 : 10 woningen toegewezen aan een doorstromer → komt een woning leeg nieuwe verhuuring
Gemiddeld komen per jaar er 800 sociale huurwoningen in de regio beschikbaar door o.a.:

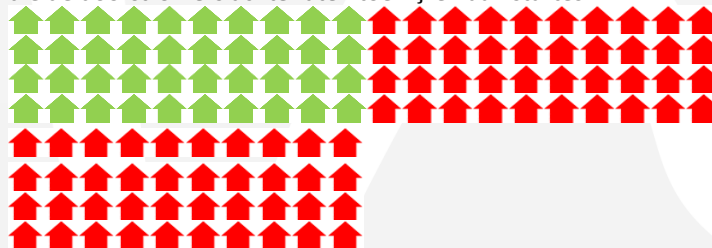
Overlijden
samenwonen
doorstromen naar een koopwoning
verhuizing naar een andere regio/buitenland
toevoeging van nieuwbouwwoningen in de sociale huur

800 vrijkomende woningen toewijzen aan starters:



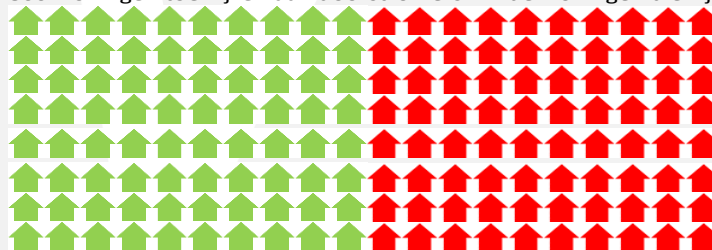
=> totaal aantal geholpen
woningzoekenden = 800

400 woningen toewijzen aan starters en 400 woningen toewijzen aan doorstromers. En de woningen die de doorstromers achterlaten toewijzen aan starters:



=> totaal aantal geholpen
woningzoekenden = 1200

800 woningen toewijzen aan doorstromers. En de woningen die zij achterlaten toewijzen aan starters:



=> totaal aantal geholpen
woningzoekenden = 1600

cruciale vraag: wie meer .. en wie niet / minder

	aantallen (indicatief)	waarvan starters	o.b.v. resultaten 2016- 2017
Urgente starters			
Hardheidsclausule	15	5	5
Reguliere urgenten incl mantelzorg en blijf van mijn lijf	150	100	100
HOV	50	50	20
Uitstroom maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen etc.	60	50	15
Statushouders	150	150	150
Subtotaal	425	355	290
Overige starters			
Jongeren tot en met 25 (loting)	350	305	216
Spoedzoek regeling	100	67	15
Subtotaal	450	371	231
TOTAAL	875	726	521
 totaal aantal (woningen voor) starters per jaar in G&V			
2017		867	
2016		777	
2015		821	
2014		744	
gemiddeld 2014-2017		802	

Conclusie:

- 1. Voorgesteld wordt alle voorstellen ongewijzigd over te nemen en de resultaten per half jaar te monitoren.***
- 2. Voorgesteld wordt het pho Wonen de bevoegdheid te geven op ambtelijk advies (Brede Kijk) op onderdelen (tijdelijke) maatregelen te nemen (zoals quota) als het aanbod op de sociale huurwoningenmarkt dreigt vast te lopen.***

hoe nu verder ?

- 27.09.18: PHO FD - kennissessie wonen
- 04.10.18: dir. SD / uitn. dir. FD – advies
- 11.10.18: PHO SD /uitn. wethouders wonen
- 01.11.18: PHO FD – vaststellen

- nov-dec 18 : colleges (met advies cie's): zienswijze
- jan-maart 19 : zienswijzenota + concept verordening
- maart-april 19 : PHO FD – vaststellen
- mei-juni 19 : gemeenteraden: besluitvorming

- ❖ voor maart 19 : overleg met / zienswijze van huurders en woningcorporaties