

Algemeen	
Aan	PHO Bouwen en Wonen
Van	Inge Huiskers
Datum	7-7-2022
Verspreiden	Ja
Kenmerk	22.0002800

## concept startnotitie Nieuwe Huisvestingsverordening G&V 2023

### 1. In en aanleiding

Wonen is landelijk één van de topprioriteiten. De (rijks)agenda voor wonen richt zich primair op **tekorten**; het adagium is bouwen, bouwen, bouwen: *'We versnellen de woningbouw tot rond de 100.000 woningen per jaar'*.

Parallel daaraan wordt breed ingezet op het 'fair share' principe: alle gemeenten/regio's bouwen 1/3 sociaal, hebben 1/3 sociaal in hun voorraad en wijzen 1/3 van de woningen toe aan aandachtsgroepen die naast huisvesting ook zorg en of begeleiding nodig hebben, zoals gehandicapten, senioren, dak- en thuislozen en statushouders.

In de regio Gooi en Vechtstreek hebben de partners op het terrein van wonen, gemeenten en woningcorporaties afgelopen jaar een **Woonakkoord** met de provincie Noord Holland gesloten. Kern daarvan is dat we in lijn met de regionale woonvisie een totaal van **9.800** nieuwe woningen toevoegen in de periode tot 2040 – een hoeveel woningen zoals door de provincie is becijferd als het woningtekort in de regio - geactualiseerd n.a.v. de nieuwste woningbehoefteprognoses (2021) en de gevolgen van het vertrek van de gemeente Weesp uit de regio G&V naar Amsterdam.

Bij dit alles zorgen we ervoor **dat minimaal 1:3 nieuwe woningen een betaalbare woning** (sociale huur of koop) is, dat er **1500 betaalbare middensegment huurwoningen** bijkomen én dat de **voorraad sociale huurwoningen** van corporaties **meegroeit met de groei van de totale woningvoorraad**; in 2040 is op die manier 25% van alle woningen een sociale huurwoning van een woningcorporatie.

#### 1.1 In de tussentijd

Tot het moment dat er voor iedereen een (passende) woning is, is er sprake van schaarste en staan we voor het vraagstuk van verdeling. Europese regelgeving waarborgt het vrije verkeer van personen en goederen. Wettelijk uitgangspunt is daarmee het principe van vrije vestiging (iedereen mag overal wonen).

De landelijke **Huisvestingswet** biedt gemeenten de **mogelijkheid om de verdeling van schaarse (huur)woningen te reguleren**, als die schaarste leidt tot 'onrechtvaardige én onevenwichtige effecten'.

De gemeenteraad moet de regels rond verdeling wel vastleggen in een **Huisvestingsverordening**. Een huisvestingsverordening (HVV) is **maximaal 4 jaar geldig**, is gebaseerd op aangetoonde schaarste, bevat een plan om de schaarste op te heffen en is afgestemd met buurgemeenten en betrokken woningcorporaties.

In de regio Gooi en Vechtstreek hebben alle gemeenten momenteel dezelfde, lokaal vastgestelde Huisvestingsverordening, welke geldig is tot 1.7.2023.

Al sinds jaar en dag werken gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek samen als het gaat om de woningmarktontwikkelingen en de verdeling van schaarse huurwoningen. In eerdere periodes vastgelegd in convenanten, hebben sinds de Huisvestingswet (2015) alle regiogemeenten (samen met alle regionale woningcorporaties) **gezamenlijke spelregels** opgesteld in een (model) Huisvestingsverordening voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit vanuit de overtuiging dat dit in het belang is van woningcorporaties (minder administratieve en personele lasten), maar vooral in het belang van woningzoekenden (meer kansen, meer keuzes, meer gemak en minder kosten). De (eenduidige) uitvoering van de HVV is gemandateerd aan de regionale woningcorporaties. Zo worden alle vrijkomende sociale huurwoningen geadverteerd op één site (WoningNet) en voeren alle corporaties ook de benodigde controles en vergunningverlening uit bij toewijzing van de woningen.

## 1.2 Hoe ziet onze HVV2019 eruit:

De **uitgangspunten** voor de huidige HVV zijn:

- ✓ het systeem biedt woningzoekenden eenduidige regels in alle regiogemeenten
- ✓ het systeem zorgt voor (ervaren) 'eerlijke' verdeling: de basis is het 'wachtrijprincipe'
- ✓ het systeem helpt de doorstroming; het bevat geen (onnodige) blokkades voor verhuizing
- ✓ het systeem is 'hybride: het beantwoordt de vraag van verschillende doelgroepen

Het **totaaloverzicht** van de samenstellende delen van de HVV2019 is vastgelegd in de nota '**Bouwstenen HVV2019**' (<https://ris.gemeenteraadhuizen.nl/Documenten/Bijlage-1-1-Nota-bouwstenen-voor-een-nieuwe-huisvestingsverordening.pdf> )

Naast de reguliere aanbieder van sociale huurwoningen (via <https://www.woningnetgooienvechtstreek.nl/>) hanteren de regiogemeenten ook een gezamenlijke **urgentieregeling** (<https://www.ubgv.nl/>):

bij problematiek waarvoor een woning de oplossing biedt, kan voorrang verleend worden voor een sociale huurwoning.

De resultaten van de woningtoewijzing worden regelmatig gemonitord <https://regioqv.nl/wp-content/uploads/2021/06/Resultaten-woonruimteverdeling-2020.pdf>. (n.b.: + 2021).

## 2. Op weg naar een Huisvestingsverordening 2023

Een HVV is maximaal 4 jaar geldig. Dat wil zeggen dat als de regiogemeenten - op weg naar het oplossen van het woningtekort - ook de komende jaren nog een vorm van regulering van de sociale huurmarkt willen, dat er dan een nieuwe Huisvestingsverordening moet worden vastgesteld.

De ervaring leert dat het traject om te komen tot vaststelling van een HVV vaak gauw een jaar in beslag neemt, zeker als gemeenten (weer) een regionaal systeem willen en een systeem waarin ook alle partijen (woningcorporaties, huurdersorganisaties) voldoende van hun belangen geborgd zien.

### 2.1 Wat hebben gemeenten nodig voor een nieuwe HVV in 2023?

1. de resultaten van het huidige systeem zijn actueel in beeld.
2. de technische manco's, uitvoeringsbezwaren en juridische verbeteringen van de huidige HVV zijn geïnventariseerd.
3. de resultaten van het onderzoek naar mogelijkheden voor de optimalisering van doorstroming (uitgevoerd door gemeenten en corporaties i.k.v. het Woonakkoord) zijn bekend
4. een inventarisatie welke wensen bij de diverse partijen leven voor aanpassing van het systeem.
5. overeenstemming over het proces om te komen tot besluitvorming over de nieuwe HVV.

### 2.2 Vervolgstappen:

#### fase 1: september-november 2022

- Een **ambtelijke werkgroep** van **gemeenten en woningcorporaties** (delegatie uit Platform Brede Kijk), onder regie van het regionale PHO Bouwen en Wonen/ de bestuurlijk trekker, formuleert adviezen over de onder 2, 3 en 4 genoemde onderwerpen.

- De **huurderorganisaties** zullen hierbij worden betrokken.
- Deze adviezen worden samengevat in de **concept nota Bouwstenen HVV2023**
- De concept nota Bouwstenen HVV2023 gaat vanuit PHO ter advisering naar de gemeenten
- eventueel / naar behoefte wordt een regionale / lokale infosessie gehouden

**fase 2: december 2022-februari 2023**

- gemeenten sturen hun zienswijze aan PHO / werkgroep
- corporaties en huurdersorganisaties krijgen zelfde mogelijkheid
- eventueel / naar behoefte wordt een regionale uitwisselings sessie gehouden

**fase 3: maart – april 2023**

- werkgroep stelt concept model HVV2023 op

**fase 4: mei – juni 2023**

- gemeenten stellen HVV2023 vast

**Doel**

Doelstelling van het voorliggende voorstel is dat alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek per 1 juli 2023 een uniform en rechtsgeldig urgentie- en woonruimteverdeelsysteem hebben.