

Webinar actuele Huisvestingsverordening

*Welkom bij het Webinar Woonruimteverdeling
We beginnen om 18.30 uur*

Bouwstenen voor een actuele Huisvestingsverordening

Webinar 12 september 2022

Woonruimteverdeling

G en V = 44.000 woningzoekenden
(in WoningNet)
waarvan 17.000 actief



G en V = 30.000 sociale huurwoningen
(van woningcorporaties)
waarvan te huur = 1700 per jaar



Bouwstenen

1. Waarom een Huisvestingsverordening (HVV)
2. Waarom regionaal
3. Waarom een actuele HVV
4. Behoud het goede –
5. Wat kan beter –
6. Welke nieuwe wensen –
7. Hoe verder

Waarom een HVV

- ❑ Uitgangspunt = **vrije vestiging** – *iedereen mag overal wonen*
Europa: vrij verkeer van goederen en personen
- ❑ **Huisvestingswet** : mogelijkheid tot *regulering bij schaarste* (huurwoningen)
'die leidt tot onrechtvaardige én onevenwichtige effecten'
- ❑ **Voorwaarden:** *schaarste* aantonen + *plan* om schaarste aan te pakken
In G&V staan schaarste + plan in **regionaal woonakkoord**
- ❑ **Vormvereiste: Huisvestingsverordening (HVV)**
met **register** woningzoekenden + **vergunningstelsel** woningtoewijzing
- ❑ Niet toegestaan = afspraken of convenanten

Huisvestingsverordening = kapstok



Woonruimteverdeling



woningsplitsing



opkoopbescherming



enzo

Waarom regionaal

- ❑ regionaal **karakter woningmarkt:**
 - huishoudens verhuizen vooral binnen klein gebied

- ❑ voor **woningzoekenden:**
 - meer kansen, meer gemak (1 x inschrijven), goedkoper

- ❑ voor **woningcorporaties:**
 - overal dezelfde regels = makkelijke uitleggen
 - kostenbesparing op automatisering en personeel

- ❑ voor **gemeenten:**
 - belang inwoners
 - geen register, geen vergunningen

Waarom een nieuwe HVV

- Een HVV is **max 4** jaar geldig
- HVV regio G&V is geldig tot 1.7.2023

Daarnaast: kans tot **optimalisatie**

- Wensen gemeenten en andere partijen
- Uitkomsten onderzoek doorstroming
- Aanpassen aan ontwikkelingen, bijv. in Sociaal Domein
- Aanpassen aan (verwachte?) maatschappelijke ontwikkelingen

Behoud het goede

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

voor o.a. statushouders en bij Huren onder Voorwaarden

Urgentie (voorrang) als onderdeel HVV

- ❑ volgens de Huisvestingswet:
 - uitstroom uit Blijfgroep (vrouwenopvang)
 - mantelzorg (gevers en nemers)

- ❑ volgens criteria G en V:
 - medische gronden
 - dakloosheid door brand e.a. calamiteiten
 - dakloosheid / langdurige inwoning van een ouder met minderjarige kind(eren)
 - financiële ontwrichting
 - geweld
 - sociale indicatie
 - statushouders
 - uitstroom uit instelling

Huidige resultaten

In 2021 is de gemiddelde zoektijd 3,5 jaar

iets korter voor jongeren en senioren /
iets langer voor middengroepen

Urgentieaanvragen
toekenningen

(200-) 400 /jaar
+/- 80

excl. statushouders

2021 = 335 personen / 117 woningen

Kan het beter?

Vragen gemeenten (en woningcorporaties) n.a.v. wijzigingen in huidige HVV

- zijn er voldoende mogelijkheden om **doorstroming** van senioren te bevorderen?
=> resultaten **onderzoek doorstroming Woonakkoord**
- werkt de **uitstroomregeling (BW en MO)** zoals het was bedoeld of kan het beter?
- is de huidige **spoedzoekregeling** afdoende

Wensen gemeenten (coalitieakkoord)

- voorrang voor **cruciale beroepen (zorg, onderwijs)**
- voorrang voor **brandweer vrijwilligers (burgemeestersbrief)**
- voorrang bij **dakloosheid**
- woning voor **dure zorg-inzet ('doorbraakmethode')**
- ..

Over starters en doorstromers

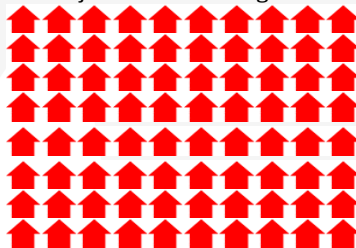
Bijlage 1 visualisatie toewijzing aan starters - doorstromers

🏠 : 10 woningen toegewezen aan een starter → doorstroomketen stopt

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

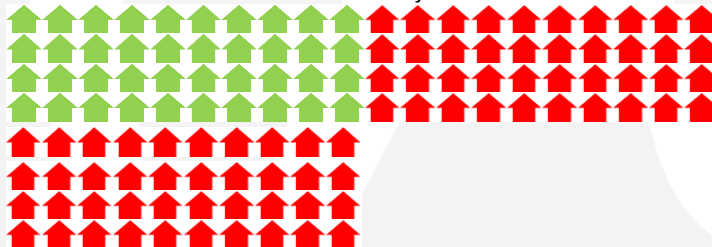
Overlijden
samenwonen
doorstromen naar een koopwoning
verhuizing naar een andere regio/buitenland
toevoeging van nieuwbouwwoningen in de sociale huur

800 vrijkomende woningen toewijzen aan starters:



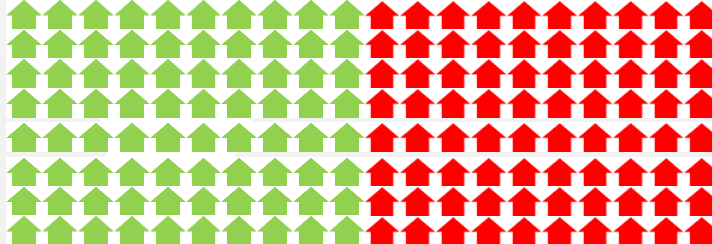
=> totaal aantal geholpen
woningzoekenden = 800

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 minder / later

	aantallen (indicatief)	waarvan starters	
Urgente starters			
Hardheidsclausule	15	5	
Reguliere urgenten incl mantelzorg en blijf van mijn lijf	150	100	
HOV	50	50	
Uitstroom maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen etc.	25	25	
Statushouders *	150	150	
Subtotaal	390	330	
Overige starters			
Jongeren tot en met 25 (loting) *	250	200	
Spoedzoek regeling	50	35	
Subtotaal	300	235	
TOTAAL	690	565	
totaal aantal (woningen voor) starters per jaar in G&V		800	Nb: => 1700 geholpen huishoudens
In dit rekenvoorbeeld : blijven er 235 woningen per jaar over voor alle andere starters (25+, herstarters).			

Hoe nu verder ?

Stap 1: september-november 2022 : informeren en ophalen

- [Webinar voor raadsleden op 12 september 2022](#)
- Lokaal ruimte voor BVS of een commissievergadering.
- Regionale uitvraag woningcorporaties en huurdersorganisaties
- Start enquête op WoningNet onder ingeschreven woningzoekenden

Stap 2: september t/m december 2022 : rapporteren en adviseren

- Opstellen concept nota Bouwstenen; PHO stelt Bouwstenen HVV23 vast

Stap 3: december 2022 – februari 2023: zienswijzen

- PHO vraagt zienswijzen aan gemeenten, corporaties en huurders
- Nota van zienswijzen (met advies)
- Regionale uitwisselingssessie bijvoorbeeld via een Regiopodium

stap 4: maart – april 2023: concept opstellen

- Opstellen model HVV2023 op
- PHO Bouwen en Wonen stemt in met concept HVV en stuurt dit naar gemeenten

stap 5: mei – juni 2023: vaststellen HVV2023

- Gemeenten stellen HVV2023 vast

Actuele Huisvestingsverordening

Bedankt voor uw belangstelling !

Vragen kunt u sturen naar i.huiskers@regiogv.nl