

Algemeen	
Onderwerp	Bouwstenen Huisvestingsverordening 2019
Verspreiden	Nee
Contactpersoon	Hans Uneken
Eenheid	Sturing
E-mail	h.uneken@regiogv.nl
Kenmerk	18.0009294
Datum	1 november 2018

Voorstel

1. Kennisnemen van de huisvestingsverordening 2015¹, de evaluatie van de huisvestingsverordening 2017² en de bijgevoegde nota bouwstenen voor een nieuwe Huisvestingsverordening;
2. De gemeenteraad verzoeken uiterlijk 4 februari 2019 een zienswijze op de ontwerp nota bouwstenen voor een nieuwe huisvestingsverordening in te dienen bij het portefeuillehoudersoverleg fysiek domein Regio Gooi en Vechtstreek.

Kernboodschap

De portefeuillehouders wonen stellen in samenspraak met woningcorporaties en huurdersorganisaties voor de grote lijnen van de huidige woonruimteverdeling voor te zetten. Op een aantal onderdelen wordt een voorstel voor verbetering gedaan, zoals voorrang geven aan grote huishoudens bij toewijzing van grote woningen.

Belangrijkste wijzigingsvoorstel voor de nieuwe verordening betreft het onderdeel urgenties. Langer en meer zelfstandig wonen (extramuralisatie) is in de huidige verordening niet geadresseerd. Voorgesteld wordt daarom met de urgentieregeling ook doelgroepen te bedienen die vanuit instellingen uitstromen naar zelfstandig wonen.

Aanleiding

De huidige huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek is vier jaar geldig, dat is tot 1 juli 2019. In 2017 is de huidige regeling geëvalueerd en de ontwikkeling van de nieuwe voorstellen voor woonruimteverdeling in gang gezet (raadsinformatiebrief 18000.1203).

Het ambtelijke advies van gemeenten en woningcorporaties dat naar aanleiding hiervan is opgesteld - de voorstellen zoals omschreven in de nota Bouwstenen - is voorgelegd aan huurdersorganisaties en bestuurlijk besproken door bestuurders wonen van gemeenten en woningcorporaties. Ook in regionale uitvoerings- en directieoverleg in het Sociaal Domein zijn de voorstellen besproken.

Op 26 november zijn de voorstellen voor woonruimteverdeling onderwerp van het Regiopodium.

Doel

Met de voorstellen voor een nieuwe huisvestingsverordening kunnen de regiogemeenten de komende vier jaar invloed blijven houden op de toewijzing van sociale huurwoningen. Doel van de verordening is het op een evenwichtige manier bedienen van (kwetsbare) doelgroepen met oog voor voldoende doorstroom in de sociale huursector.

Doel van de zienswijzeprocedure is te komen tot een zo breed mogelijk gedragen nieuwe huisvestingsverordening.

Argumenten

Gemeenten, en daarnaast ook woningcorporaties en huurdersorganisaties, wordt nu gevraagd hun zienswijze te geven op de voorstellen uit de nota Bouwstenen.

In het regionaal pho wonen -Fysiek Domein van 21 februari wordt de nota van zienswijzen vastgesteld als ook de conceptmodel-Huisvestingsverordening 2019 regio Gooi en Vechtstreek. Die beide voorstellen zullen dan aan de gemeenteraden ter besluitvorming worden voorgelegd.

¹ (<https://www.regiogv.nl/wp-content/uploads/2018/02/model-huisvestingsverordening-gooi-en-vechtstreek-2011-7-mrt-1-110002216.pdf>)

² <https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2018/03/20180115-Evaluatie-woonruimteverdeling-2017.pdf>

	Stappen:	Door:	Resultaat:	Deadline:
1.	richting geven	Regiopodium	input zienswijzen	26-11-2018
2.	richting geven	colleges/raad(cies.)	zienswijzen	04-02-2019
3.	richting duiden	pho wonen FD	nota van zienswijzen	21-02-2019
4.	model verordening bespreken	pho wonen FD	model verordening	21-02-2019
5.	modelverordening bespreken	Regiopodium (optioneel)		maart 2019
6.	verordening vaststellen	gemeenteraden	model Regionale Huisvestingsverordening 2019	01-07-2019

Kanttekeningen

De reikwijdte van de huidige Huisvestingsverordening – en zo luiden ook de voorstellen voor de nieuwe Huisvestingsverordening – is beperkt tot de sociale huurwoningen van woningcorporaties. Sociale huurwoningen van particuliere eigenaren vallen niet onder de regulering evenmin als vrije sector huurwoningen. Reden hiervoor ligt in de versnipperde eigendom situatie in de particuliere sector en het risico van prijsopdrijving. Daarnaast spelen praktische redenen als uitvoering en handhaving. Tot slot zijn er in de vrije sector alternatieve manieren om afspraken te maken dan regulering via een verordening.

Indien gemeenten niet over een geldige huisvestingsverordening beschikken, betekent dat Europees recht (voor alle Europese ingezetenen) op vrije vestiging van toepassing is op alle woningen. Elke verhuurder mag dan woningen verhuren naar eigen inzicht. Een regionale verordening is alleen als zodanig geldig als alle raden van deelnemende gemeenten deze hebben vastgesteld.

Financiën

Niet van toepassing

Uitvoering

1. Door de regio wordt een model-huisvestingsverordening opgesteld voor alleen dat deel dat over woningtoewijzing gaat. Eventueel lokale toevoegingen over bijvoorbeeld onttrekken of splitsen van woningen worden geacht door iedere gemeente zelf aan deze modelverordening te worden toegevoegd.
2. Zodra de gemeenteraden de nieuwe huisvestingsverordening hebben vastgesteld, zullen de regels in WoningNet door de woningcorporaties worden aangepast. Woningzoekenden voor wie dit wijzigingen met zich meebrengt zullen daarover worden geïnformeerd.
3. De uitvoering van een Huisvestingsverordening is aan wettelijke eisen gebonden. Zo moet een register van woningzoekenden worden bijgehouden, de inschrijfgegevens van kandidaat-huurders gecontroleerd en een huisvestingsvergunning worden afgegeven. In de huidige situatie zijn deze uitvoeringstaken gemandateerd aan de regionale woningcorporaties. Geadviseerd wordt hen voor de komende periode (2019-2023) te vragen dit in mandaat te blijven doen. Een voorstel hiertoe zal tegelijk met de modelverordening aan te gemeenten worden gezonden.
4. De uitvoering van de urgentieregeling wordt complexer, zowel door de toevoeging van uitstroom uit instellingen als door de uitvoering van meer Huren onder Voorwaarden trajecten (op basis van de nota Huisvesting maatschappelijke Doelgroepen). Geadviseerd wordt de

regionale urgentiecommissie hiertoe te faciliteren. Voorstellen hiertoe zullen separaat aan gemeenten worden voorgelegd.

Bijlage(n)

Bijlage 1. Nota Bouwstenen voor een nieuwe Huisvestingsverordening