

Nota van zienswijzen en reactie Bouwstenen Huisvestingsverordening 2024

Ons kenmerk
23.0001767

Versie 250523

Contactpersoon

E-mail

concept 23.0001767 Datum

april 2023

Inge Huiskers

i.huiskers@regiogv.nl

INHOUD

Datum: 20 december 2022

Gemeente Blaricum

- Blaricum wijst erop dat alleen het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen het tekort op kan lossen; de Huisvestingsverordening helpt alleen bij een zo eerlijk mogelijke verdeling.
- Blaricum is verheugd over het draagvlak voor [voorstel 4](#) inzake de mogelijkheid van voorrang voor vrijwillige brandweer en wijst op het belang van afspraken hierover binnen de Veiligheidsregio.
- Blaricum wijst tegelijk op het belang van kansen voor regulier woningzoekenden. In dit kader uit Blaricum twijfel over het toevoegen van een nieuwe voorrangscategorie, i.c. cruciale beroepen, zoals beschreven onder [voorstel 5](#). Dit temeer vanwege de afweging ten aanzien van de definitie en omvang van deze groep(en).

Reactie:

Bij het PFHO van mei 2023 zal een uitwerking van het voorstel voor cruciale beroepen (voorstel 5) worden voorgelegd, dat op de regiobijeenkomst van 12 juni kan worden besproken tussen de gemeenteraden.

PFHO250523: voorrang cruciale beroepen wordt opgenomen in experimentenregeling

Datum: 23 februari 2023

Gemeente Laren

- Laren is tevreden met zowel het doorlopen proces als met het voorliggende voorstel.
- Laren wijst op het toevoegen van sociale woningen als fundamentele aanpak voor het tekort.
- Laren is tevreden met het voorstel voor vrijwillige brandweer, zoals opgenomen in [voorstel 4](#) en draagvlak daarvoor. Laren wil hierover afspraken maken met betreffende brandweerpost en dat afstemmen binnen de Veiligheidsregio.
- Ook Laren wijst op kansen voor reguliere woningzoekenden en acht het voorgestelde aantal met voorrang toe te wijzen woningen aan cruciale beroepen bij [voorstel 5](#) teveel in dit kader.

Reactie:

Bij het PFHO van mei 2023 zal een uitwerking van het voorstel voor cruciale beroepen (voorstel 5) worden voorgelegd, dat op de regiobijeenkomst van 12 juni kan worden besproken tussen de gemeenteraden.

Datum: 28 februari 2023

Gemeente Wijdmeren

- T.a.v. [voorstel 6](#) over “langdurige inwoning met kind(eren)” zou de urgentie niet moeten gelden voor inwonende kinderen, die nooit zelfstandig hebben gewoond. Het voorstel zou daarom aangevuld moeten worden met de tekst “en de beschikking had over zelfstandige woonruimte”.

Reactie:

Het voorgestelde urgentie criterium is bedoeld voor situaties van inwoning met kind(eren) die tot schrijnende omstandigheden van beide partijen kunnen leiden. Dat kan evident ook ontstaan in situaties waarin het gaat om (eigen) kinderen die terwijl ze nog thuis wonen zelf een kind krijgen.

PFHO250523: huidige werkwijze blijft gehandhaafd, termijn van 2 jaar blijft gehandhaafd

Datum: 13 maart 2023

Gemeente Gooise Meren

- Gooise Meren is tevreden over zowel het gelopen proces als over het inhoudelijke eindresultaat.
- Gooise Meren onderschrijft het belang van toewijzing aan cruciale beroepen, maar onderkent het risico van vermindering van kansen voor regulier woningzoekenden. In de verdere uitwerking van dit instrument moeten precieze afbakening van de regeling en goede afspraken over de uitvoering centraal staan.

Reactie:

Bij het PFHO van mei 2023 zal een uitwerking van het voorstel voor cruciale beroepen (voorstel 5) worden voorgelegd, dat op de regiobijeenkomst van 12 juni kan worden besproken tussen de gemeenteraden.

- Wat betreft het aanpassen van de [urgentieregeling](#) wijst Gooise Meren op het risico van verdringing van regulier woningzoekenden en bepleit daarom een actieve monitoring.

Reactie:

De resultaten van woningtoewijzing, inclusief urgentie, worden opgenomen in de nieuwe regionale woningmonitor.

- T.a.v. [voorstel 2](#) om de woonduur van voor 2011 te laten meetellen bij een nieuwe inschrijving in WoningNet te beperken tot huurders van huurwoningen van woningcorporaties wordt opgemerkt dat het rechtvaardiger zou zijn geen onderscheid te maken naar bewoners van wie verondersteld kan worden dat zij in vergelijkbare inkomenssituatie verkeren. Het meetellen van woonduur voor 2011 zou daarom moeten gelden voor bewoners van sociale huurwoningen van zowel particuliere verhuurders als van woningcorporaties.

Reactie:

De voorgestelde aanpassing is bedoeld om de doorstroming binnen de sociale huursector i.c. te ondersteunen. Vrijkomende woningen van particuliere verhuurders bieden geen soelaas voor woningzoekenden op WoningNet, noch dragen bij aan de taakstellingen van woningcorporaties.

PFHO250523: m.i.v. 1.1.2024 wordt bij nieuwe inschrijving in WoningNet de woonduur van voor 2011 uitsluitend toegekend aan huurder die doorstromen uit een betaalbare huurwoning (volgens definitie min. BZK, tot €1100,- per maand per 1.1.2024)

Datum: 20 maart 2023

Gemeente Hilversum

- Hilversum heeft waardering voor het tot nu doorlopen proces en de mogelijkheid van een regionale behandeling op 12 juni.
- Bij tussentijdse wijzigingen van de wet zou Hilversum willen bepleiten geboden nieuwe mogelijkheden te kunnen benutten, ook binnen de nu voorgestelde termijn van de nieuwe Huisvestingsverordening van vier jaar.

Reactie:

De voorgestelde geldigheidstermijn van vier jaar betreft het wettelijk vastgestelde maximum; indien gemeenten daar aanleiding toe zien kan het PFHO altijd tussentijds een wijzigingsvoorstel naar gemeenteraden ter vaststelling sturen.

- T.a.v. voorstel 2 om de woonduur van voor 2011 te laten meetellen bij een nieuw inschrijving in WoningNet te beperken tot huurders huurwoningen van woningcorporaties wordt opgemerkt dat het rechtvaardiger zou zijn geen onderscheid te maken naar type verhuurder.

Reactie:

De voorgestelde aanpassing is bedoeld om de doorstroming binnen de sociale huursector i.c. te ondersteunen. Vrijkomende woningen van particuliere verhuurders bieden geen soelaas voor woningzoekenden op WoningNet, noch dragen bij aan de taakstellingen van woningcorporaties.

- T.a.v. voorstel 5 over het toewijzen aan cruciale beroepen houdt Hilversum vast aan het bieden van kansen voor werknemers in (uitvoerende beroepen in) zorg en onderwijs en bij de politie. Daarbij stelt Hilversum voor dat de Huisvestingsverordening tegelijkertijd een oplossing biedt voor (gemeenten die willen starten met een oplossing voor) vrijwillige brandweer en cruciale beroepen.

Reactie:

Bij het PFHO van mei 2023 zal een uitwerking van voorstel 5 worden voorgelegd, dat op de regiobijeenkomst van 12 juni kan worden besproken tussen de gemeenteraden.

- In het overzicht technische aanpassingen (bijlage 6) wordt het behoud van 75% van de zoekwaarde bij scheiding toegekend aan de partner die de woning leeg oplevert. Hilversum stelt nu voor dat die zoekwaarde bij gelijktijdig vertrek gedeeld wordt tussen ex-partners.

Reactie:

Gelijktijdig vertrek (uit een sociale huurwoning) van partners bij scheiding komt zelden tot nooit voor. Als zich die situatie zich onverhoopt wel voor doet is het maar de vraag of beide ex-partners de (extra) zoekwaarde nodig hebben c.q. willen gebruiken. Vraag is dan hoe dat te regelen / vast te leggen. Belangrijkste aandachtspunt is wellicht dat de regeling zoekwaarde beoogt de doorstroming te bevorderen en derhalve is gekoppeld aan het leeg opleveren van de woning.

PFHO250523: huidige werkwijze blijft gehandhaafd vanwege van het weinig voorkomen van bedoelde situatie in combinatie met slechte uitvoerbaarheid en (door WoningNet) aangegeven risico op creëren van mogelijkheden tot frauderen.

Datum 29 maart 2023

Gemeente Huizen

- T.a.v. voorstel 6 over “langdurige inwoning met kind(eren)” zou de urgentie alleen moeten gelden voor inwonenden met kind(eren) die voor inwoning al over zelfstandige woonruimte in de regio beschikten. Bovendien zou urgentie pas aan de orde moeten zijn conform het huidige beleid na inwoning van minimaal twee jaar.

Reactie:

Het voorgestelde urgentie criterium is bedoeld voor situaties van inwoning met kind(eren) die tot schrijnende omstandigheden van beide partijen kunnen leiden. Dat kan evident ook ontstaan in situaties waarin het gaat om (eigen) kinderen die terwijl ze nog thuis wonen zelf een kind krijgen.

- T.a.v. voorstel 2 om de woonduur van voor 2011 te laten meetellen vindt Huizen dat dat zou moeten gelden voor alle inwoners, los van eigendomssituatie woning.

Reactie:

De voorgestelde aanpassing is bedoeld om de doorstroming binnen de sociale huursector i.c. te ondersteunen. Vrijkomende woningen van particuliere verhuurders noch eigen woningen bieden soelaas voor woningzoekenden op WoningNet, noch dragen bij aan de taakstellingen van woningcorporaties.

Integraal vasthouden aan een overgangsregeling die al twaalf jaar bestaat is niet voor de hand liggend.

Datum 17 januari 2023

Habion

- De corporatie pleit voor het introduceren van een label voor mensen met een zorgindicatie en het met lokale voorrang toewijzen aan deze doelgroep. Als (nog) beter alternatief ziet Habion graag het aan deze doelgroep toewijzen van woningen via lokaal maatwerk.

Reactie:

Twee versies van de HVV terug werd voorrang voor woningzoekenden met een zorgindicatie geïntroduceerd. Omdat het in de praktijk onmogelijk bleek een juiste match tussen soort zorgindicatie en type woning te maken, is deze regeling in de HVV2019 afgeschaft. In plaats daarvan kunnen mensen met een zorgindicatie die een passende woning nodig hebben urgentie aanvragen. Directe bemiddeling hoort daarbij tot de mogelijkheid.

Datum 23 februari 2023

Platform Woningcorporatie Gooi en Vechtstreek

(G&O, de Alliantie, Vecht en Omstreken, Dudok Wonen en Woningstichting Naarden)

- De woningcorporaties voelen zich voldoende betrokken bij het proces en onderschrijven op hoofdlijnen de doelen van de nota Bouwstenen.

- De corporaties zijn van mening dat zowel het vigerende als het voorgestelde systeem niet voldoen aan de Huisvestingswet waarbij een norm geldt van maximaal 50% van het jaarlijkse aanbod aan te bieden aan woningzoekenden met een binding. **Reactie:**

In de Huisvestingsverordening staat inschrijving vrij voor alle woningzoekenden, zowel van binnen als buiten de regio(gemeenten). Het aanbod geldt in principe voor alle woningzoekenden, waarbij slechts een deel van de woningen gelabeld wordt voor specifieke doelgroepen (jongeren en senioren). Bij de toewijzing geldt vervolgens een rangordecriterium waarbij mensen met een economische of maatschappelijke binding voor gaan.

Dit systeem hanteren de regiogemeenten al sinds jaren en is ook al sinds den beginne door de toezichthouder op de uitvoering van de Huisvestingswet, zijnde de provincie Noord Holland akkoord bevonden.

- Corporaties signaleren een vaker voorkomen van fraude met BRP gegevens (en of andere documenten). Zij willen daarom graag met gemeenten in gesprek om mogelijkheden te onderzoeken rechtstreeks inzage te krijgen in BRP gegevens. **Reactie:**

Over inzage in BRP gegevens door derden zal het gesprek aangegaan moeten worden tussen partijen buiten de scope van de Huisvestingsverordening.

- Corporaties geven aan dat regels om overbewoning tegen te gaan voor hen niet nodig zijn. **Reactie:** *Het voorstel om een kandidaat huurder te kunnen afwijzen in geval van evidente overbewoning (en wanneer een goed gesprek niet helpt) is juist afkomstig vanuit de corporatiesector. De regel geeft corporaties een extra mogelijkheid, geen extra regeldruk.*
- T.a.v. voorstel 2 steunen corporaties het voornemen de woonduur van voor 2011 niet meer bij te tellen bij de zoekwaarde voor anderen dan voor doorstromers vanuit corporatiewoningen. Zij zouden zelfs voor bestaande inschrijvingen de factor woonduur voor 2011 willen schrappen.
Reactie:
Een uit 2011 daterende overgangsregeling schrappen in een nieuwe verordening is juridisch geen probleem; bestaande rechten 'afpakken' is van andere orde en zal naar verwachting tot klachten en procedures leiden.
- Corporaties steunen het optrekken van de leeftijdsgrens van jongeren van 25 naar 27 jaar omdat daarmee ook aansluiting wordt gevonden bij landelijke leeftijdscriteria voor jongerenhuisvesting.
- Corporaties begrijpen de voorrang voor brandweer vrijwilligers maar roepen op hier zorgvuldig mee om te gaan vanwege het feit dat huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zijn en de verbintenis aan de brandweer dat niet perse is.
- Corporaties wijzen bij de voorstellen voor cruciale beroepen op het risico van stapeling van uitzonderingen waardoor verdringing van 'reguliere' starters dreigt. Corporaties wijzen ook op hun inschatting dat een deel van de beoogde doelgroep niet passend binnen de sociale huursector te huisvesten is en eerder voor middenhuur of sociale koop in aanmerking komt.
Wat betreft de uitvoering stellen corporaties dat dit buiten hun kerntaak en verantwoordelijkheid valt.
Reactie:
Bij de uitwerking van voorstellen voor cruciale beroepen worden corporaties betrokken waar het gaat over uitvoering en uitvoerbaarheid.
- Corporaties zijn blij met de mogelijkheid tot maximaal 10% van de toewijzingen te kunnen gebruiken als ruimte voor experimenten.
- T.a.v. voorstel 6 over "langdurige inwoning met kind(eren)" willen corporaties toevoegen dat er ook voor inwoning al sprake was van kind(eren).
- Corporaties staan neutraal tegenover het voorstel bij uitstroomurgentie WLZ en long stay GGZ te betrekken.
- Corporaties zijn content met invoering van wooncoach-urgentie. Zij willen hieraan toevoegen dat het om uitzonderlijke en schrijnende situaties moet gaan om de schijn te voorkomen dat dit een verkorte voorrangsroute is.
Reactie:
Het voorstel voor wooncoach-urgentie is als zodanig bedoeld.

Datum 23 februari 2023

Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen (HBV DW)

- De HBV van Dudok Wonen kiest nadrukkelijk voor doorstroming (en vervolgttoewijzing aan starters) om tot een rechtvaardiger verdeling tussen starters en doorstromers te komen.
Reactie:

Momenteel is de verhouding tussen toewijzing aan starters t.o.v. doorstromers circa 60:40 (en niet 80:20 zoals in de zienswijze aangegeven). Zoveel mogelijk nadruk op doorstroming is kern van de systematiek zoals voorgestaan in de nota Bouwstenen. Dat belang moet echter afgewogen worden ten opzicht van het belang van (diverse groepen) starters die vaak met urgentie een woning nodig hebben.

- De HBV pleit voor een beloningssysteem waarbij actieve zoekers ‘extra punten’ kan verzamelen en op die manier eerder aan de beurt kan komen (voorbeeld WoningNet Amsterdam).
Reactie:
Belonen van actief woningzoekenden klinkt positief, maar houdt het risico in zich dat minder actieven ‘gestraft’ worden met een lagere slaagkans voor een woning – wat op zich niet tot een ‘rechtvaardiger’ systeem hoeft te leiden.
- De HBV pleit voor toetsing van vermogen bij toewijzing van een sociale huurwoning **Reactie:** *Toetsing op vermogen door woningcorporaties is van rijkswege niet toegestaan.*
Daarentegen kunnen woningzoekenden met eigen vermogen in aanmerking komen voor een hogere huur dan een huur die alleen op het maandelijks inkomen gebaseerd wordt.
- De HBV pleit er bij het voorstel voor cruciale beroepen voor dit te beperken tot mensen met een vast contract.
- De HBV pleit in dit kader ook voor herintroductie van de ‘zusterflat’ als vorm van dienstwoning voor cruciale beroepen om onnodig gebruik van sociale huurwoningen voor dit doel te voorkomen.
Reactie:
Bij het PFHO van mei 2023 zal een uitwerking van voorstel 5 worden voorgelegd, dat op de regiobijeenkomst van 12 juni kan worden besproken tussen de gemeenteraden.

Datum 2 maart 2023

Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Naarden (HBV WSN)

De HBV is tevreden met de ontvangen informatie en kan zich vinden in de voorstellen. Wel roept de HBV op tot een jaarlijkse evaluatie en mogelijkheid tot bijstelling in een snel veranderende wereld.

Reactie:
Evaluatie van de HVV behoort sowieso tot de mogelijkheid indien de situatie daarom vraagt c.q. belanghebbenden daaraan behoefte hebben.

Datum geen

Huurdersbelangenvereniging de Alliantie (HBV-GV)

De HBVA-GV heeft geen zienswijze ingediend, vond de toelichting op de HVV duidelijk en was het eens met de zienswijze van de corporaties.

Datum geen

Huurdersbelangenvereniging G & O (HGO)

De HGO heeft geen zienswijze ingediend, vond de toelichting duidelijk en had geen grote punten om mee te geven.