

Vragen Huisvestingsverordening.

Vragen van de fractie van Groen Links:

In het algemeen:

Deze hieronder gestelde vragen zijn heel expliciet en we verwachten niet dat daar donderdag allemaal precies antwoord op komt. Waar het GroenLinks om gaat is: wat willen we met de huisvestingsverordening...

De huisvestingsverordening gaat om de toewijzing van sociale huurwoningen. De centrale vraag is: waar kunnen wij als gemeenteraad sturing geven in deze verordening op wat wij belangrijk vinden, zodat we als gemeenteraad gemotiveerde volkshuisvestelijke keuzes maken.

Bij een schaarste van sociale huurwoningen (meer vraag dan aanbod) is het belangrijk dat er een verordening ligt waarin we afspreken/regels opstellen hoe we met de vrijkomende woningen om moeten gaan. Vooral als er kwetsbare groepen in de verdringing komen. Hierbij kunnen we categorieën woningzoekenden aangeven die voorrang krijgen. BV. een starterswoningen voor jongeren.

Wat is dan belangrijk: dat er meer plek is voor jongeren zodat zij sneller zelfstandig kunnen wonen en niet naar een andere plaats uitwijken? Meer eengezinswoningen vrij laten komen voor doorstroming? Of dat mensen langer in hun huis blijven wonen?

In de nieuwe verordening hebben wij opgenomen dat jongeren tot 23 jaar voorrang krijgen op woning met een huur tot de kwaliteitskortinggrens (€420, 42). Ook hebben wij een maatregel opgenomen waarin we meer doorstroming willen faciliteren zodat er meer eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen. Dit sluit elkaar niet uit in de nieuwe verordening.

Vragen tbv huisvestingsverordening:

Er is een lokale huisvestingsverordening en een regionale huisvestingsverordening en een woonvisie (lokaal) Klopt dit.

Uitgangspunt is één regionale huisvestingsverordening. Deze is opgesteld in samenwerking met de regiogemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Voor de woningzoekende is het van belang dat er duidelijke spelregels zijn voor het hele woningmarktgebied. De huisvestingsverordeningen worden per gemeente vastgesteld maar bevatten in principe dezelfde informatie. Uiteraard kunnen er kleine lokale verschillen zijn.

Een woonvisie wordt door elke gemeente apart opgesteld. De woonvisie is het kaderstellende woondocument op gemeentelijk niveau. De woonvisie voorziet in een actueel woonbeleid, waarin de ambities en richtingen voor de toekomst op het gebied van wonen zijn vastgelegd en waarmee de gemeente anticipeert op de toekomstige (demografische) ontwikkelingen. De onderwerpen die in de woonvisie zijn opgenomen zijn: nieuwbouw, beschikbaar en betaalbaar, kwaliteit en wonen en zorg.

Klopt het dat het allemaal samenhang heeft met elkaar?

In principe is het zo dat verdelingsregels het structurele probleem, de schaarste op de woningmarkt, zelf niet oplossen. Hiervoor beschikt de gemeente over andere beleidsinstrumenten (het woonbeleid in brede zin, woningbouwprogrammering, herstructurering e.d). Hiervoor maken we o.a. afspraken met Kennemer Wonen (prestatieafspraken).

Kennen we de effecten van de lokale en regionale huisvestingsverordeningen? En zijn er grote verschillen tussen de lokale en regionale verordeningen

Er is geen regionale huisvestingsverordening. Alle regiogemeenten hebben in principe dezelfde huisvestingsverordening. Er zijn geen effecten. Indien de raden de nieuwe huisvestingsverordening vaststellen zijn er geen grote verschillen.

Sinds 2015 wordt niet meer regionaal toegewezen maar landelijk. Welk effect heeft dat gehad op de woningzoekenden in en uit de gemeente Bergen? Uit de rapportage van SVNK namelijk valt op te maken dat er in verhouding veel belangstelling is van buiten de regio voor onze gemeente (ook Castricum en Uitgeest).

Dit heeft geen effect gehad op de toewijzingen. Woningzoekenden hebben recht op vrije vesting. Zij moeten zelf kunnen kiezen waar zij willen wonen. Uit de cijfers blijkt het volgende:

Totaal in 2017 zij er **113** verhuringen in gemeente Bergen; waarvan **67** toegewezen aan woningzoekenden uit Bergen, **19** zijn toegewezen aan woningzoekenden van buiten de regio en **27** woningen zijn toegewezen aan woningzoekenden afkomstig uit Regio Alkmaar. Dus **59%** van de toewijzingen gaan naar woningzoekenden uit Bergen, **24%** naar woningzoekenden uit Regio Alkmaar, **17%** naar woningzoekenden van buiten de regio. Uit deze laatste groep kunnen ook woningzoekenden zitten die besluiten weer terug te keren naar Bergen. Over het algemeen wijkt dit niet af van andere woningmarktgebieden.

6. Verhuisbewegingen.

De verhuisbewegingen zijn zowel in kaart gebracht als in tabel vorm weergegeven. In onderstaande tabel is met lichtblauw het aantal verhuisbewegingen in de eigen gemeente weergegeven. In groen zijn gemeenten weergegeven waar ten minste 10 huishoudens afkomstig waren uit een andere gemeente.

Van - Naar	Alkmaar	Bergen	Castricum	Heerhugowaard	Heiloo	Langedijk	Uitgeest	Totaal
Alkmaar	796	14	17	90	34	42	13	1006
Bergen	33	67	7	1	9	2	3	122
Castricum	15	2	68		11		7	103
Heerhugowaard	69	5	1	239	7	17	3	341
Heiloo	14	5	8	1	62	1	2	93
Langedijk	36	1	1	22	1	52	1	114
Uitgeest	1		3				27	31
Buiten de Regio	103	19	25	38	15	20	11	231
Totaal	1070	113	130	391	139	134	67	2044

Tabel 29: Verhuringen naar herkomst per gemeente in 2017

In de kaart worden alleen verhuisstromen van tenminste 10 huishoudens in beeld gebracht met zwarte pijlen weergegeven de dikte overeenkomt met het aantal verhuizingen. Met rood is per gemeente

Is er gekeken naar doelgroepen zoals senioren samenwonend, alleenstaanden senioren, starters alleenstaand, starters samenwonend, gezinnen, doorstromers? En wat kunnen we daaraan doen?

Er is inderdaad naar gekeken en daarvoor zijn maatregelen opgenomen in de verordening:

Voorrang jongeren, doorstroming faciliteren en voorrang aan woningzoekenden met een huisvestingsindicatie bij nultredenwoning.

Welke doelgroep heeft relatief het meeste moeite een huis te vinden en welk het minst?

Jongeren tot 23 jaar hebben een lage slaagkans (4,1% (regionale cijfers)).

Is het redelijk om te verwachten dat het voor elke doelgroep inschrijftijd nagenoeg gelijk is?

Dat is niet redelijk, jongeren hebben geen lange inschrijftijd kunnen opbouwen. Ouderen hebben gemiddeld genomen een langere inschrijftijd.

Waar sturen we nu op? Doorstromers (zie Altamira) en welk effect heeft dat gehad? Voor welke doelgroep met name?

Uitgangspunt doorstroming faciliteren: woningzoekenden die nu niet passend wonen. Dit kan zijn 1 of 2 persoonshuishoudens in een eengezinswoning of gezinnen in een te kleine woning. Dit zijn doorstromers. Ook woningzoekende waarbij de huidige huisvesting problemen oplevert en de woning niet passend te maken is, met een huisvestingsindicatie krijgt met voorrang bij nultredenwoning. We sturen ook op jongeren tot 23 jaar waarvan de slaagkans enorm gedaald is.

Zo een experiment als bij Altamira: mag je dat blijven herhalen ook als je niet geborgd hebt dat je ook lokaal mag toewijzen? Kortom: mogen doorstromingsbevorderende regelingen wel zonder lokaal/regionale toewijzing?

Er is een maatregel voor opgenomen, namelijk doorstroming faciliteren. Bij nieuwbouw kan je voorrang geven aan woningzoekenden uit de omgeving.

Landelijk is ook geregeld dat mensen alleen mogen reageren op woningen passend bij hun inkomen. Welke effect heeft dat gehad in onze gemeente?

Als gevolg van het passend toewijzen ondervinden corporaties onder meer problemen bij het bieden van grote woningen aan grote gezinnen. Woningen met veel kamers zijn vaak boven de aftoppingsgrens geprijsd. Om huurtoeslaggerechtigde gezinnen tegemoet te komen, kozen de corporaties er vaker voor om de huurprijs voor een groot gezin te verlagen, in plaats van gebruik te maken van de mogelijkheid om bij 10 procent van de toewijzingen af te wijken van de passendheidnorm. Ook komt het voor bij ouderen dat, op basis van het inkomen, deze zijn toegewezen op woningen met een lagere huur terwijl ze meer kunnen en willen besteden (vermogen opgebouwd, verkoop koopwoning) en hierdoor geen aanspraak kunnen maken op duurdere woningen. De duurdere grotere woningen zijn lastiger te verhuren. Een deel is ook naar de vrije sector huur gegaan.

De prestatieafspraken met KW zijn die allen geborgd in de huisvestingsverordening?

Nee, dit staat los van de huisvestingsverordening. Corporaties en gemeenten kunnen (prestatie)afspraken maken over aanpalende onderwerpen, zoals voorraadontwikkeling, nieuwbouw, herstructurering en opgaven. Prestatieafspraken kunnen echter geen elementen bevatten op het gebied van de woonruimteverdeling.

De wensen/actielijst uit het Formatieakkoord: zijn deze geborgd in de Huisvestingsverordening?

Er staan geen onderwerpen die geborgd kunnen worden in de huisvestingsverordening.

De woonwensenonderzoek: hoe kunnen we hiermee aan de slag in de huisvestingsverordening?

Dit staat hier los van. Een verordening gaat over de verdeling van de woonruimte.

Is het belangrijk dat de inschrijfduur korter wordt voor sommige groepen? Of is het belangrijk dat elke doelgroep even lang op een woning moet wachten?

Wij moeten blijven monitoren dat kwetsbare doelgroepen niet in de verdringing komen. Vandaar dat er maatregelen zijn opgenomen om voorrang te geven. We hebben geconstateerd dat jongeren tot 23 jaar in de knel komen, ook ouderen die een huisvestingsindicatie nodig hebben voor een nultredenwoning en urgenten. Uiteindelijk blijft dat voorrang voor de een ten koste gaat voor de reguliere woningzoekenden. De inschrijftijd kan niet korter, dat bouw je op naarmate je langer staat ingeschreven.

////////////////////////////////////

Vragen van KIES Lokaal:

1. Huisvestingsverordening. De gemeente Bergen is onderdeel van de regio die de regionale HVV vaststelt. Ook hebben wij onze eigen HVV. Kunnen wij eenzijdig de voor de inwoners van de gemeente Bergen meest gunstige voorwaarden opnemen?

Uitgangspunt is één regionale huisvestingsverordening. Deze is opgesteld in samenwerking met de regiogemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Voor de woningzoekende is het van belang dat er duidelijke spelregels zijn voor het hele woningmarktgebied. De huisvestingsverordeningen worden per gemeente vastgesteld maar bevatten in principe dezelfde informatie. Belangrijk is dat je goed bedenkt welk doel je hiermee dient. Woningzoekende van Bergen kunnen reageren op woningen in de gehele regio Alkmaar. Indien je voorwaarden voor Bergen gaat opnemen kan dit ertoe leiden dat andere gemeenten vergelijkbare regelingen invoeren. De regionale toegankelijkheid van de woningmarkt zou dan enorm worden beperkt.

2. Prestatieafspraken. Er zijn prestatieafspraken vastgelegd. Deze afspraken hebben een looptijd van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2020. Waarom lopen deze niet gelijk met de HVV?

Dit staat los van elkaar. De Corporaties en gemeenten kunnen (prestatie)afspraken maken over aanpalende onderwerpen, zoals voorraadontwikkeling, nieuwbouw, herstructurering en opgaven. Prestatieafspraken kunnen echter geen elementen bevatten op het gebied van de woonruimteverdeling.

3. Woningruil. Is er de mogelijkheid om hierover afspraken te maken? Gelden bij woningruil dezelfde voorwaarden van toewijzing?

Dit valt buiten de huisvestingsverordening. Ook voor woningruil gelden de passendheidseisen.

Zie voor de voorwaarden de website van Kennemer Wonen

<https://www.kennemerwonen.nl/ik-huur/huren/woningruil/>

https://www.kennemerwonen.nl/media/1302/folder_voorwaarden_woningruil-print-pdf.pdf

4. Inschrijving. Kan de raad een systeem van volgorde vaststellen mbt de eigen inwoners ?

Nee, dat is niet mogelijk. Ieder mens heeft recht op vrije vesting.

5. Passend toewijzen. Kunnen wij vastleggen dat inkomen ook top-down gaat gelden ?

Nee, alles met inkomen is wettelijk geregeld (passend toewijzen).

6. Vrije sector. De voorwaarden voor toewijzing verschillen onderling bij de verhuurders. Mag de raad deze voorwaarden vastleggen?

Nee, over de vrije sector woningen kunnen wij niets vastleggen. De verordening gaat over de sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€720, 42). Afspraken hierover kunnen we maken in de prestatieafspraken. Corporaties mogen 10% van hun bezit vrij toewijzen.

7. Statushouders. Wordt er bij statushouders ook naar inkomen gekeken ?

Vergunninghouders betalen de huur van hun woning doordat zij een bijstandsuitkering ontvangen, net als alle andere Nederlanders die geen inkomen hebben. Daarvan betalen zij de huur.

8. Jongeren tot 23. *Het is de bedoeling een doelgroepencontract te geven. De jongeren die er gebruik van gaan maken zijn 22 jaar en 10 maanden. De verhuurtermijn is max.5 jaar. Deze schuingedrukte info heb ik van Inge en Maaïke d.d. 6 mei. Is dit juist? En heeft de wetgever daar een contract voor ? M.a.w. mag dit ?*

De corporaties in Noord-Kennemerland bieden woningen via SVNK aan met een huurprijs lager dan de kwaliteitskortingsgrens waarop jongeren tot 23 jaar met voorrang mogen reageren. Elke corporatie is vrij om te kiezen tussen een regulier contract of een doelgroepencontract.

- Bij een regulier contract voor onbepaalde tijd kan de corporatie ervoor kiezen om te verhuren met óf zonder behoud van inschrijfduur.
- Een doelgroepencontract is voor een periode van vijf jaar, met behoud van inschrijfduur. Dit type contract stimuleert doorstroming. Na vijf jaar kiest de huurder óf hij blijft wonen óf de woning verlaat. Als de huurder blijft, wordt het contract omgeklapt naar een regulier contract en verliest de huurder de inschrijfduur die is opgebouwd voor de ingangsdatum van het doelgroepencontract. Als de huurder de woning op einddatum van het contract verlaat, wordt deze woning opnieuw verhuurd met voorrang aan een jongere tot 23 jaar, die huurt met een doelgroepencontract. Als de huurder vóór het einde van de periode van vijf jaar de woning verlaat, kan de woning weer regulier verhuurd worden. Juridische risico's worden beperkt door het gebruik van modelcontracten die zijn opgesteld door Aedes, welke juridisch getoetst zijn. De maatregel wordt al door andere corporaties in het land gebruikt, sinds het wettelijk mogelijk is gemaakt in 2016.

9. Inschrijving SVNK. Kunnen wij voorwaarden stellen aan inschrijven ? Bv uit de regio.

Nee, iedereen is vrij om zich als woningzoekenden in te schrijven bij SVNK.

10. Inkomen.80% van de woningen moet toegewezen worden aan inkomens tot € 38.035

Corporaties mogen tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens

met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). Kunnen wij vastleggen dat deze 10% wordt toegewezen aan inwoners van onze gemeente die willen doorstromen ?

Bij woningzoekenden met deze inkomens gaat het om woningen met huur vanaf €720,24. Deze woningen vallen buiten de huisvestingsverordening. Nee, wij kunnen geen voorrang geven aan eigen inwoners.

Vragen van CDA:

In hoofdlijn gaat het om de volgende punten:

- Urgentie statushouders; ons voorstel zou zijn om de voorrangsregeling voor vergunninghouders (artikel 13) te wijzigen. Niemand is tegen dat statushouders een sociale woning krijgen, maar iedereen moet op zijn beurt wachten of je nu Nederlander bent of nog niet. Gelijk monniken, gelijken kappen. Dan moet er voor de statushouders, die wij dienen te huisvesten, andere tijdelijke huisvesting te worden georganiseerd. In Castricum willen ze daarvoor semipermanent huisvesting voor de duur van max 10 jaar op te richten.

De gemeente is verplicht vergunninghouders te huisvesten. Als de raad hier geen sociale huurwoningen voor wilt gebruiken moet zij wel aangeven hoe deze groep gehuisvest moet worden. Hiervoor moet geld en capaciteit voor worden vrijgemaakt.

- Woningbouwverdeling; Huidige beleid is dat als er nieuwe woningen worden toegevoegd dat bij meer dan 5 woningen op 1 locatie, de woningbouwverdeling 30-10-60 (cat 1, cat 2 en cat 3 / 4) geldt. Dat zorgt er voor dat particuliere initiatieven vaak niet meer dan 5 woningen betreft. Over het algemeen vrij grote woningen / villa's. Men kiest vaak niet voor meer en kleinere / goedkopere woningen omdat er dan ook sociale woningen gebouwd moeten worden. Daarom het voorstel om voor projecten tot en met 5 woningen een financiële bijdrage te vragen om alsnog op andere locaties (middels actief grondbeleid) alsnog de sociale woningen te kunnen bouwen.

Dit regel je niet in de huisvestingsverordening maar in de Woonvisie.

- Toewijzing (jonge) gezinnen; uit diverse demografische ontwikkelingen blijkt dat onze gemeente intrek is bij vaak oudere mensen. Anderzijds komt het doordat onze aantrekkelijk gemeente hoge huizenprijzen kent. Daarom zouden wij middels het huisvestingsverordening willen sturen op de huisvesting van (jonge) gezinnen uit bijvoorbeeld oa Amsterdam / Haarlem om hier het voorzieningen niveau op peil te houden. Dus niet alleen voorrang aan grote gezinnen, maar gezinnen in het algemeen. Dit is dus iets anders dan jongerenhuisvesting (tot 23 jaar).

Deze doelgroep blijkt zich goed te reguleren. Gezinnen van buiten de regio kunnen zich nu ook al inschrijven bij SVNK. Het blijkt echter dat gezinnen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning vaak in de eigen woonomgeving willen blijven wonen en niet reageren op woningen buiten de regio. De gezinnen die naar deze regio komen zijn veelal geïnteresseerd in een koopwoning.

- Doorstroming; voorstel college is om een extra lid aan artikel 7 toe te voegen. Echter mag het van mij krachtiger. Het wordt 'kan' vervangen door 'wordt'. Dus 'Om de doorstroming te faciliteren wordt voorrang gegeven aan woningzoekende die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is.' Dat geldt dan ook voor scheefhuurders. Kennemer Wonen zet

deze mensen nu 'vast' in het systeem door ook niet meer aan doorstromen te faciliteren. Enige escape voor hen is om een vrije sector woning te kopen of te huren. Mensen die op leeftijd zijn komen niet meer voor koop in aanmerking en vrije sector huurwoningen zijn er niet in onze gemeente of te beperkt. Dus blijven ze zitten in relatief grote woningen terwijl ze beter passend (scheef) wonen in een andere woning. Kennemer Wonen zou kunnen overwegen (of wij moeten ze het opleggen) om mee te werken aan doorstromen en als het een scheefhuurder betreft de gewenste huurwoning over te hevelen naar een cat 3 / 4 woning. Dan kunnen ze hun eigen beleid om van 2% vrije sector woningen naar 5% te gaan ook bewerkstelligen.

Indien je de maatregel vervangt door wordt, is je kader minder flexibel. Op deze manier is maatwerk niet mogelijk. Stel dat het gewenste effect is bereikt, is de mogelijkheid om doorstroming te faciliteren niet nodig. Per project kijken geeft meer flexibiliteit.

De huisvestingsverordening gaat niet over de vrije sector huur, hierover kunnen we afspraken maken in de prestatieafspraken met Kennemer Wonen.

- Verder zouden we willen zien dat voor alle vrij sector huurwoningen huurder voorrang krijgen die een sociale huurwoning achterlaten. Is dat mogelijk middels de huisvestingsverordening?

Hier gaat de huisvestingsverordening niet over. Corporaties hebben de verplichting om woningen passend toe te wijzen.