

## Terugblik

### INFORMATIEMARKT (REGIONALE) HUISVESTINGSVERORDENING

In de regio Noord-Limburg wordt door gemeenten, corporaties en TransferPunt samengewerkt om te komen tot een (regionale) huisvestingsverordening. Eind november zijn er, als onderdeel van dit traject, twee informatiemarkten/-avonden gehouden voor leden van de gemeenteraden, de corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen. De twee avonden, 29 en 30 november, zijn wisselend bezocht. Na een korte presentatie over het hoe en wat is er in drie rondes in kleine groepen gediscussieerd over vijf thema's die eventueel opgenomen kunnen worden in een huisvestingsverordening. In deze notitie een terugblik op beide avonden en de opgehaalde standpunten per thema.

#### **Wat is een huisvestingsverordening en wat mag daarin geregeld worden.**

De beide avonden is gestart met een plenaire inleiding over de verordening. De gemeenten zijn dit traject, samen met de corporaties en de zorg, gestart naar aanleiding van ontwikkelingen vanuit het rijk.

De minister van VRO heeft in zijn programma Een Thuis voor Iedereen aangegeven dat er een aantal aandachtsgroepen zijn die met voorrang gehuisvest zouden moeten worden. Hiervoor is wetgeving in de maak. De regiogemeenten hebben vooruitlopend, op de komende verplichting de handschoen opgepakt om een goede, breed gedragen, huisvestingsverordening op te stellen.

Zoals in de presentatie, zie de bijlage, en in de eerder verstuurd notitie over een (regionale) huisvestingsverordening is aangegeven kunnen er verschillende onderdelen in een verordening worden opgenomen. Dat zijn:

- Urgentie voor de verplichte aandachtsgroepen (dit wordt straks voor elke gemeente verplicht)
- Urgentie voor andere spoedzoekers, zoals sociale urgenties
- Voorrangsregels op basis van gezinskenmerken
- Voorrang voor koopwoningen
- Opkoopbescherming voor koopwoningen
- Wijzigen van de woningvoorraad.

In de verordening wordt geregeld wat de criteria zijn voor de verschillende onderdelen, welke definities gehanteerd worden, hoe iemand een urgentie kan aanvragen, op welke wijze de toewijzing op andere voorrangsregels wordt georganiseerd en welke woningen (sociale huur, middenhuur, goedkope koop, alleen corporatiewoningen of ook particuliere huur etc.) onder de verordening komen te vallen.

#### **Waarom regionaal?**

Een van de uitgangspunten van de minister is dat de verplichte aandachtsgroepen evenredig verdeeld over de regio een woning kunnen vinden. Waarmee de centrumgemeenten ontlast kunnen worden. Ook wordt daarmee verdringing van reguliere woningzoekenden door de mensen uit de verplichte aandachtsgroepen tegengegaan.

Verder geeft een regionale samenwerking de mogelijkheid voor uniformiteit, rechtszekerheid en gelijkheid in definities en criteria. Dat geeft duidelijkheid richting woningzoekenden.

Daarbij moet er wel ruimte blijven voor lokaal maatwerk en voor vrije beleidsruimte voor corporaties.

#### **Vraag van de avonden**

Hoe breed zou de huisvestingsverordening ingezet kunnen worden in Noord-Limburg? Alleen voorrang voor de verplichte aandachtsgroepen, of ook voor lokale binding, voorrang op basis van gezinskenmerken en sociale urgenties. En alleen voor sociale huur, of ook afspraken maken over

middenhuur en voor de goedkope en betaalbare koop? Welke afspraken kunnen regionaal hetzelfde zijn, waar gaat het echt om lokale afspraken en waar zit de beleidsvrijheid voor de corporaties. Aan de hand van vijf thema's is hier overgesproken in kleinere groepen.

### **Thema: Wonen met zorg – uitstroom naar zelfstandig wonen**

Bij wonen met zorg gaat het vooral over de mensen die uitstromen uit een (zorg)instelling of om andere redenen zorg of ondersteuning nodig hebben bij het (zelfstandig) wonen. De minister heeft daarvoor een aantal aandachtsgroepen als verplicht met voorrang te huisvesten betiteld. Daarnaast staat het gemeenten vrij andere woningzoekenden toe te voegen.

De deelnemers zijn geïnformeerd over de werking van deze urgenties. Wat doen de corporaties nu al en hoe werkt dat dan. Voor de deelnemers is het belangrijk dat deze mensen geholpen worden. Zij vragen daarbij aandacht voor een zachte landing in de wijk, waarbij acceptatie van de urgenten door omwonenden en woningzoekenden belangrijk is en aandacht vraagt. Wel wordt de kanttekening geplaatst dat het aantal mensen dat met voorrang wordt gehuisvest niet te groot mag zijn. Een maximum aan het aantal mutaties voor deze groep wordt door verschillende deelnemers acceptabel gevonden. De criteria moeten in de hele regio dezelfde zijn en duidelijk. Zodat er geen misbruik van gemaakt kan worden.

Om iedereen te kunnen helpen is het vooral nodig om de woningvoorraad te vergroten.

### **Thema: Voorrang op basis van sociale urgentie**

Bij sociale urgentie kan gedacht worden aan bijvoorbeeld scheiding, overlast, financiële problemen of huiselijk geweld. Aan de hand van een aantal situaties hebben de deelnemers gediscussieerd over nut en noodzaak. Daarbij valt op dat het van belang is om alle informatie bij een aanvraag boven water te krijgen om zo een goede beoordeling te kunnen doen. Een sociale urgentie is met name gewenst als de situatie niet met een andere interventie kan worden opgelost. En/of er schoolgaande kinderen bij betrokken zijn. Voor hen is het belangrijk dat ze in het eigen dorp, of vlakbij, kunnen blijven wonen. Ook onveilige situaties of situaties die niet te voorzien waren zouden grondslag voor een urgentie kunnen zijn, blijkt uit de discussies. De deelnemers vinden het daarbij wel belangrijk dat de regels in de hele regio dezelfde zijn, zodat shopgedrag of willekeur wordt voorkomen. Duidelijke regels, zodat men weet wanneer wel en wanneer niet. Wellicht is een onafhankelijke beoordelingscommissie voor de regio een mogelijkheid. Evenals een hardheidsclausule om uitzonderingen mogelijk te maken.

Wel wordt aangegeven dat de corporaties ook beleidsvrijheid moeten hebben/behouden. En er moet ruimte zijn voor maatwerk, zodat rekening gehouden kan worden met het bezit van een corporatie en de problematiek. Waarbij ook wordt opgemerkt dat de corporaties veel zicht hebben op wat er gebeurt in hun eigen complexen en daarmee een aanvraag ook goed zelf kunnen beoordelen. Een ander tegenargument is dat er al zoveel verplichte groepen zijn, dus niet wenselijk om nog meer te regelen. Een verzwaring van de administratieve lasten wordt ook gezien als argument om geen extra urgenties mogelijk te maken.

### **Thema: Voorrang op basis van gezinskenmerken**

Bij voorrang op basis van gezinskenmerken gaat het over leeftijd of huishoudensgrootte. Dat woningen geschikt voor ouderen met voorrang aan mensen vanaf een bepaalde leeftijd kunnen worden toegewezen. Of woningen voor jongeren. Maar ook dat een woning met drie of meer slaapkamers in eerste instantie gaat naar een groter huishouden.

De stellingen aan de hand waarvan de discussie is gevoerd hielp de deelnemers om meer zicht te krijgen op hoe het toewijzingsproces van een corporatie verloopt.

Tijdens de avonden werd geconcludeerd dat het goed zou zijn als de definities voor bepaalde groepen woningzoekenden hetzelfde zijn in de hele regio. Maar het is wel de vraag of je dit in een verordening moet regelen, of dat het ook genoeg is om daar samen overeenstemming over te hebben.

Het wordt belangrijk gevonden dat corporaties maatwerk kunnen blijven leveren op basis van expertise en ervaring.

### **Thema: Voorrang op basis van lokale binding**

Bij lokale binding gaat het over voorrang op basis van waar je woont of werkt. Is er sprake van een sociale, economische of maatschappelijke binding aan een kern, gemeente of regio. Vragen die ontstonden tijdens de beide avonden gingen over hoe definieer je binding, en wat is lokaal? Verwacht werd dat een woonruimteverdeelsysteem/website waarin meerdere corporaties samenwerken, en daarmee dus een grotere etalage is, ook meer mensen zonder lokale binding aan trekt dan bij een corporatiegebonden website. In de praktijk blijkt het aantal verhuringen aan lokale woningzoekenden niet zoveel te verschillen.

Wel lijkt er verschil te zijn tussen Venlo en de meer landelijke gemeenten. En als er meer aanbod in korte tijd is dan lijken er ook meer mensen van 'buiten' aan de beurt te komen.

Bij de deelnemers die voor zijn, dus voor het instellen van bindingsvoorrang, gaat het om het behoud van sociale netwerken en verenigingen. Bij weinig sociale huur en weinig mutaties is voorrang een pre. Bij de deelnemers die tegen voorrang zijn gaat het over recht op vrije vestiging, terugkeer naar dorp van herkomst, niet onnodig veel regels stellen. En soms regelt het zichzelf.

Andere oplossingen die worden genoemd zijn meer bouwen, passend huisvesten, o.a. vanuit het perspectief van starters en senioren en doorstroming realiseren.

In de praktijk wordt meer dan de helft van de woningen verhuurd aan mensen met enige vorm van lokale binding. Daarmee lijkt regels opnemen voor de sociale huur niet echt nodig.

### **Thema: betaalbare koop en middenhuur**

De vraag of je betaalbare koop en/of middenhuur ook op zou moeten nemen in een huisvestingsverordening is een lastige vraag voor veel deelnemers.

Opnemen van koopwoningen wordt eigenlijk door iedereen afgewezen. De verkoper moet zelf kunnen bepalen aan wie hij/zij zijn/haar woning verkoopt.

Voor de middenhuur ligt het iets genuanceerder. Sommigen vinden dat als je middenhuur zou willen opnemen dit per gemeente bepaald moet worden, niet regionaal. En dat het alleen zou moeten gaan om de huurwoningen van de corporaties. De middenhuur kan dan ingezet worden om doorstroming uit de sociale huur te realiseren. De inzet op lokale binding kan ook voor deze woningen helpen voor de leefbaarheid/verbinding in het dorp. Een eerlijke verdeling in de wijk (verschillende woontypen/vormen) bevordert de leefbaarheid.

Voorrang geven bij koopwoningen als men een sociale huurwoning achterlaat wordt ook wisselend ontvangen, omdat het aan de ene kant goed is voor de doorstroming in de huur, maar aan de andere kant worden starters die vanuit het ouderlijk huis direct willen kopen op achterstand gezet.

### **Vervolg**

De opgehaalde resultaten worden betrokken bij de verdere keuzes over wat wel en wat niet op te nemen in een (regionale) huisvestingsverordening. Waarbij ook gekeken wordt naar wat moet en kan regionaal overal hetzelfde zijn en wat is meer voor de lokale eigenheid. En waar is vastleggen in de verordening niet nodig, maar is het wel goed om afspraken te maken over bijvoorbeeld dezelfde definities of criteria.