

Bijlage 4: De belangrijkste wijzigingen van de Regionale huisvestingsverordening ten opzichte van de huidige verordening

1. Voorrang door binding

De Huisvestingswet gaat uit van vrijheid van vestiging maar als de schaarste hier aanleiding voor geeft kan voorrang worden gegeven aan regionale binding of lokale binding. Voorrang aan woningzoekenden met regionale binding is toegestaan voor maximaal 50% van de verhuringen. Binnen deze 50% is het toegestaan om maximaal de helft van de verhuringen voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een lokale bindingseis.

De provinciale bindingseis van de huidige huisvestingsverordening vervalt per 1 juli 2015. Een grote instroom van buiten de provincie is niet te verwachten. De meeste woningen worden toegewezen met inschrijfduur, het is dus eerst nodig om inschrijfduur op te bouwen om een kans te maken. Maar aangezien er woningen kunnen worden verloot, is het verdwijnen van de bindingseis niet zonder effect. Alleen als het nuttig en noodzakelijk is kan een gemeente afwijken van vrije vestiging. Regio Binding komt voor het grootste deel terecht bij de uitvoering van de urgentieregeling. Voor de meeste urgenties is het noodzakelijk om woonachtig te zijn in de regio, vervolgens kan een urgente wel reageren op het regionale aanbod. De uitvoering van lokale binding is specifiek gemeentelijk woonbeleid en behoort tot het lokale beleid van de gemeente. In de gemeente valt hier de kernbinding in Haarzuilens onder.

2. Woningtypen die met voorrang kunnen worden toegewezen aan categorieën woningzoekenden:

Vier woningtypen kunnen met voorrang worden toegewezen aan categorieën woningzoekenden:

- Woningen met zorgvoorzieningen: Voorrang voor woningzoekenden die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Nultredenwoningen: Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder, bij woonruimte die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen.
- Woningen voor minder validen: Voorrang voor minder validen bij ingrijpend aangepaste woonruimte die naar hun aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon.
- Jongerenwoningen: Voorrang voor jongeren bij woonruimte die passend is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.

Wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening:

Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de omschrijving van de woningtypen is niet veel veranderd ten opzichte van de huidige verordening. Bij de 'woningen met zorgvoorzieningen' is de leeftijd indicatie vervallen. Het gaat om de zorgbehoefte en niet om de leeftijd. De 'Nultredenwoningen' is de nieuwe term voor de 'ouderenwoning'. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt. De term 'nultreden' geeft een betere typering van de woning. Geheel vrij van treden' hoeft een dergelijke woning overigens niet te zijn. Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een 'Nultredenwoningen' met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie. Bij dit woningtype is wel de leeftijd aangepast, voorrang betreft 65 jaar en niet langer 55 jaar. Het gaat om een voorrang voor woningzoekenden vanaf deze leeftijd. Woningzoekenden tot 65 jaar kunnen ook reageren maar krijgen geen voorrang op basis van hun leeftijd; alleen de inschrijfduur is bepalend. 'Woningen voor minder validen' worden in de regel bemiddeld. De bemiddeling is een lokale aangelegenheid, regionale afstemming van deze

bemiddeling past in het regionale systeem. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte, waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert. De gemeente en verhuurder bepalen in goed overleg welke woonruimte tot welk woningtype behoort.

3. Urgenties

De meeste urgentiecategorieën zijn vrijwel ongewijzigd ten opzicht van de huidige verordening. Met uitzondering van de urgentie bij relatiebeëindiging en de nieuwe “Mantelzorgurgentie”

Bij urgentie op grond van relatiebeëindiging is er sprake van een aanscherping.

Er is alleen sprake van urgentie als geen van de ex-partners over woonruimte kan beschikken.

Bij de urgentie voor ‘relatieverbreking’ is de noodzaak voor een urgentie aangescherpt. Het gaat om de woonurgentie van de kinderen en niet om de ouders. Zodra één van de ouders de kinderen een dak kan bieden is er ook geen sprake van een urgentie.

Het is onbekend in welke mate er gebruik wordt gemaakt van de mantelzorgurgentie. De Huisvestingswet verplicht gemeenten om hiervoor een urgentie op te nemen. Hier ligt een relatie met de beperking van de zorgkosten die gefinancierd moeten worden uit het Wmo-budget en het langer zelfstandig kunnen blijven wonen van zorgbehoevenden.

Tenslotte: een regionale urgentie is voor de oplossing van een urgent woonprobleem. Beperkte Keuzevrijheid (zoekprofiel vanaf 1e verdieping, halfjaar zoektijd) past binnen de noodzaak om het urgente probleem zo snel mogelijk op te lossen. De uitvoering ligt niet bij één instantie maar kan verschillen per gemeente. Voor het draagvlak van de regionale urgentie is het wel noodzakelijk dat de urgentieverstrekking eenduidige regels hanteren.

4. Toewijzingssysteem

In de huisvestingsverordening zijn nu regels opgenomen voor het toewijzingssysteem met de verplichting voor woningcorporaties om het huidige verdeelsysteem te continueren. Deze verplichting geldt nog niet in de huidige verordening. Voor het aanbod van de woningcorporaties staat een stevige structuur. De woningcorporaties werken samen in de Stichting woonruimteverdeling regio Utrecht (SWRU) om als opdrachtverlener de toewijzing te organiseren. Dit verloopt uitstekend, het voorstel is bedoeld om dit goed werkende systeem te behouden. Het verplicht stellen van één toewijzingssysteem voor alle verhuurders is niet haalbaar voor 1 juli. Voorstel is wel om na 1 juli verdere mogelijkheden te onderzoeken, zodat het aanbod eenduidig en transparant in beeld komt voor de woningzoekenden.