



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE VRAGEN

Van	: Het college
Aan	: De raad
Datum	: dinsdag 16 mei 2023
Betreft	: Schriftelijke vragen van de fractie Lokaal Belangrijk inzake de toewijzing van recent gebouwde nieuwe huurwoningen

In een brief van 12 april 2023, stelt de fractie van Lokaal Belangrijk een aantal vragen over de toewijzing van recent gebouwde nieuwbouw huurwoningen. Hieronder vindt u de gestelde vragen met de tekst over de aanleiding en de bijbehorende antwoorden.

Aanleiding voor de vragensteller

Lokaal Belangrijk is recent benaderd door verontruste dorpsbewoners met vragen over de toewijzing van recent gebouwde nieuwbouw woningen. De indruk heerst dat dorpsgenoten hier op dit moment geen, tot zeer weinig, kans op maken.

Daarbij wordt ook verwezen naar het volgende artikel:

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/09/13/gemeenten-krijgen-meer-ruimte-om-huur--en-koopwoningen-toe-te-wijzen-aan-inwoners-met-lokale-binding>

Vraag 1

Kunt u ons vertellen wat het huidige gevoerde beleid is v.w.b. het toewijzen van nieuwbouw

Antwoord

De Huisvestingswet 2014 geeft gemeenten de mogelijkheid om met een Huisvestingsverordening regels te stellen voor de toewijzing van (sociale) huurwoningvoorraad. Gemeenten moeten daarbij aantonen dat zonder een huisvestingsverordening de effecten van toewijzing onrechtvaardig en onevenwichtig zijn. Als er een Huisvestingsverordening wordt opgesteld kan maximaal 50% van de woningen worden toegewezen aan huishoudens die aan de regio zijn gebonden en daarbinnen weer maximaal 50% aan de gemeente. Per saldo kan dus niet meer dan 25% toegewezen worden aan huishoudens die economisch of sociaal gebonden zijn aan de gemeente.

Leusden heeft geen Huisvestingsverordening opgesteld omdat op basis van de informatie over de woonruimteverdeling geen meerwaarde werd verwacht van een huisvestingsverordening. Wel is er een Urgentieverordening op grond waarvan woningzoekenden in een woonnoodsituatie voorrang kunnen krijgen. Buiten de door de wet aangegeven bijzondere doelgroepen kunnen woningzoekenden alleen een urgentie krijgen als ze tenminste 2 jaar in de BRP zijn opgenomen.

Omdat de gemeente er niet voor heeft gekozen een Huisvestingsverordening op te stellen (er is alleen een Urgentieverordening) regelt woningstichting Omthuis de toewijzing van woningen, ook de nieuwbouw. Dit gebeurt via Woningnet Eemvallei.

Omthuis biedt de woningen op Woningnet aan waarop ingeschreven woningzoekenden kunnen reageren. Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt naar herkomst of binding van



de woningzoekende. Afhankelijk van de aard van de woning (aantal kamers, prijs en eventuele specifieke doelgroep) kunnen de woningzoekenden voor een woning in aanmerking komen. In de meeste gevallen bepaalt vervolgens de inschrijfduur welke woningzoekende de woning als eerste krijgt aangeboden. Omhuis kan maximaal 20% van de woningen via loting toewijzen. In dat geval speelt de inschrijfduur geen rol. Omhuis is gebonden aan de mogelijkheden in de Huisvestingswet waaronder voor de relatie huurprijs en inkomen van de woningzoekende.

Daarnaast heeft de gemeente ook onder meer een opgave voor de huisvesting van statushouders. Deze worden via directe bemiddeling door Omhuis geplaatst; hiervoor kunnen ook nieuwe woningen worden ingezet.

Vraag 2

Kunnen senioren, jeugd, mensen met een urgentiestatus, met een lokale binding hierbij gebruik gaan maken van deze voorrangstatus?

Antwoord

Hoewel met niet zoveel woorden in de vraag opgenomen, gaan we er bij de beantwoording vanuit dat met deze vraag bedoeld wordt op de mogelijkheden die in het artikel waarnaar vorenstaande link verwijst, worden genoemd.

In principe kan iedereen met een lokale binding met voorrang gehuisvest worden voor zover het niet meer dan 50% van de toewijzingen betreft. In een nog op te stellen Huisvestingsverordening moet dit verder worden uitgewerkt.

Vraag 3

Per wanneer zou dit in kunnen gaan?

Als we gebruik willen maken van de mogelijkheden om huishoudens met een binding aan Leusden voorrang te geven op andere woningzoekenden dan moet daarvoor een Huisvestingsverordening worden opgesteld. Zoals hiervoor aangegeven hebben we deze niet. Daarnaast weten we pas als de wijziging in de Huisvestingswet in werking treedt hoe deze er precies uit gaat zien. Zo bestaat er nog discussie over de vraag of ook de toewijzing aan urgent woningzoekenden meegerekend moet worden in het maximale percentage lokaal gebonden. Het debat over de voorgestelde wijzigingen op de wet in de Tweede Kamer staat gepland op 5 juni. Daarna moeten het voorstel nog in de Eerste Kamer worden behandeld voordat de wet in werking treedt. Op dit moment is niet bekend wanneer dit zal zijn.

Zodra de wet is vastgesteld kan en de raad gebruik wil maken van de mogelijkheden van de wet kan met de voorbereiding van een Huisvestingsverordening worden gestart. Wanneer deze ter vaststelling aan de raad kan worden voorgelegd, valt op dit moment nog niet aan te geven.

Vraag 4

Houdt u rekening bij het (laten) toewijzen dat er een bepaalde balans is tussen verschillende culturen en sociale klassen? Juist in een kleinere gemeenschap is dit belangrijk voor het leefklimaat en het verenigingsleven

Antwoord

De basis van de Huisvestingswet 2014 is dat er sprake is van vrije vestiging. In een verordening moet worden onderbouwd waarom belemmering van dit recht noodzakelijk wordt geacht.



Regulering vindt primair plaats door passendheid in inkomen en huurprijs en door huishoudens- en woninggrootte. De regels omtrent de relatie inkomen en huurprijs zijn de afgelopen jaren door het rijk aangescherpt, waardoor er minder ruimte is om te sturen op inkomen; een indicator voor sociale klasse. Culturele achtergrond speelt geen rol bij de toewijzing van woningen.

Vraag 5

Houdt de gemeente ook hierover een vinger aan de pols en/of maakt de gemeente hierover afspraken met de Woningstichting? M.a.w. worden deze aspecten meegenomen in de nieuwe 'Prestatieafspraken' gemaakt met WSL (Omthuis), de Alliantie en de HLVE, vanaf eind dit jaar?

Antwoord

De gemeente houdt de vinger aan de pols waar het gaat om de toewijzing, onder meer in relatie tot urgentie, bijzondere doelgroepen en de druk op de woningmarkt. Daarover vindt uiteraard ook overleg met de Woningstichting plaats. Echter, de Huisvestingswet 2014 (en ook de voorgestelde wijziging er van) maakt het niet mogelijk om buiten een Huisvestingsverordening om afspraken te maken over de toewijzingsregels. Wel worden afspraken gemaakt over de procedure of de werkwijze.

Vraag 6

Neemt u de recente Herziening van de Huisvestingswet mee in het nieuwe plan Mastenbroek 2 en Tabaksteeg-zuid?

Antwoord

Inhoudelijk zullen de plannen voor Mastenbroek 2 en Tabaksteeg-zuid niet wijzigen door de voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingswet. De woningbouwprogrammering zal vooral gestoeld worden op de woningbehoefte en een evenwichtige ontwikkeling van de uitleggebieden. Wel kunnen we de meerwaarde die de wijziging van de Huisvestingswet levert voor de toewijzing van woningen waar mogelijk en gewenst inzetten.