

Reactie in het kader van de internetconsultatie over de wijziging van de Huisvestingswet 2014

De wethouders Wonen van de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) hebben op vrijdag 17 december 2021 met elkaar gesproken over een reactie op het voorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014. De reactie heeft betrekking op de voorgestelde verruiming voor de toepassing van lokale bindingsvoorwaarden en luidt als volgt.

INLEIDEND

Gelijktijdig met het verruimen van de mogelijkheden voor verhuren met voorrang op grond van lokale binding (van 25% naar 30%) wordt een nieuwe/striktere interpretatie van dergelijke verhuringen voorgesteld: ook urgent woningzoekenden en anderen die met behulp van directe bemiddeling in de gemeente aan een woning worden geholpen moeten onder die 30% worden meegeteld. Wat met de ene hand gegeven wordt, wordt direct met de andere hand teruggenomen, en wellicht zelfs nog meer!

EFFECT OP VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE VOLKSHUISVESTING

De nieuwe interpretatie werkt belemmerend voor drie verantwoordelijkheden van gemeenten (en woningcorporaties), is schadelijk voor gemeentelijk en landelijk gestelde doelen en taken, en staat ver af van de praktijk in de volkshuisvesting, zeker nu de spanning op de woningmarkt sterk is toegenomen:

1. Gemeenten dragen een wettelijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting van statushouders en de provincie ziet toe op het behalen van de taakstelling. Voor 2021 bedraagt de taakstelling voor de veertien gemeenten het huisvesten van 1.779 statushouders, exclusief restant taakstelling 2020. Die huisvesting vindt plaats door de statushouder(s) voorrang te geven voor een vrijkomende woning in de gemeente die aan de statushouder(s) is gekoppeld en daarbij wordt vaak gebruik gemaakt van directe bemiddeling. Als de strakkere interpretatie van lokale binding betekent dat het voldoen aan de taakstelling voor huisvesting statushouders moet worden meegeteld als verhuring op grond van lokale binding, dan komt dit voorzichtig gerekend neer op extra mee te tellen 'zogenaamde lokale binding' van bijna 8%.

Berekening: indien er gemiddeld per woning twee statushouders kunnen worden gehuisvest -ervaringscijfer!-, dan zijn er 890 woningen nodig ($= 1.779 : 2$). Gedurende de eerste elf maanden van 2021 zijn er in de regio Rotterdam 10.365 vrijkomende woningen verhuurd wat betekent dat voor het hele jaar gerekend mag worden op zo'n 11.300 nieuwe verhuringen. Het percentage 'zogenaamd lokale binding t.b.v. de taakstelling statushouders' bedraagt dan bijna 8% ($= [890 / 11.300] \times 100\%$). Wie ervan uitgaat dat er gemiddeld drie statushouders in één woning gehuisvest kunnen worden, die komt natuurlijk beter uit: $1.779 : 3 = 593$ woningen nodig. $[593 / 11.300] \times 100\% = 5,2\%$. Waarmee wordt aangetoond dat de vijf procent extra ruimte voor het stellen van lokale bindingsvoorwaarden in één klap wordt opgesoupeerd door de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

Dat er over twee jaar wellicht een lagere taakstelling geldt, doet hier niets aan af. De wijziging is nu een loos gebaar.

2. Gemeenten zijn tevens verantwoordelijk voor de opvang van inwoners in diverse instellingen; veelal zijn die opvangvoorzieningen geconcentreerd in één of meer gemeenten in een regio. In de regio Rotterdam is er een duidelijke concentratie in de gemeente Rotterdam maar ook andere regiogemeenten vervullen een 'centrumfunctie' in de opvang. Indien voor het gemak alleen wordt gekeken naar de Rotterdamse uitstroom - d.w.z. uit Rotterdamse opvangvoorzieningen en Beschermd Wonen-faciliteiten in Rotterdam - naar een zelfstandige woning, dan zijn er jaarlijks circa 890 woningen nodig om cliënten met voorrang te kunnen huisvesten wanneer zij niet kunnen terugkeren naar de vorige woning. Voor een deel gaat het dan om terugkeer naar de herkomstgemeente (ongeveer 120 gevallen) waartoe gebruik wordt gemaakt van voorrang voor die gemeente. Als de strakkere interpretatie van lokale binding betekent dat de uitstroom uit opvangvoorzieningen en Beschermd Wonen-faciliteiten moet worden meegeteld als verhuuring op grond van lokale binding, dan komt dit voorzichtig gerekend neer op extra mee te tellen 'zogenaamde lokale binding' van bijna 8%.

Berekening: de ervaring leert dat het aantal woningen dat nodig is voor deze uit-/doorstroom -indien iemand niet kan terugkeren naar de vorige woning- even groot is als het aantal personen; in doorsnee worden er namelijk geen woningen gedeeld. Dat betekent dat er 890 woningen per jaar nodig zijn (voor 2021 wordt rekening gehouden met een kleine stijging naar 900). Bij 11.300 nieuwe verhuringen in de hele regio Rotterdam vormt de uitstroom/doorstroom van 890 personen naar 890 woningen voor bijna 8% 'zogenaamde lokale binding' extra ($[890 : 11.300] \times 100\% = 7,9\%$). Dat is dus exclusief de uitstroom/doorstroom uit alle andere opvangvoorzieningen en Beschermd Wonen-projecten in de andere dertien gemeenten van de regio Rotterdam. Hiermee wordt aangetoond dat de vijf procent extra ruimte voor het stellen van lokale bindingsvoorwaarden in één klap (meer dan) wordt opgesoupeerd ten behoeve van de uitstroom/doorstroom van de opvang.

Dit is geen tijdelijke situatie -en kan fluctueren net zoals de taakstelling huisvesting statushouders- maar een blijvend fenomeen wanneer gemeenten en opvangvoorzieningen de cliënten in een hoog tempo begeleiden om weer zelfstandig te kunnen deelnemen aan de samenleving. Net als bij de taakstelling hierboven wordt in veruit de meeste gevallen met succes een beroep gedaan op de lokaal werkzame corporaties om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor deze groep inwoners. Bij elkaar opgeteld (1. + 2. = 8% + 8%) komt de verruiming met 5% voor het toepassen van lokale binding voor 2021 neer op een inkrimping met bijna 16% als gevolg van de gewijzigde interpretatie. Gerekend in de 'oude' interpretatie daalt de ruimte voor lokale binding van 25%, via 30%, naar 14%.

3. Hoewel er meer redenen kunnen zijn voor het verlenen van urgentie/geven van voorrang op andere woningzoekenden in de lokale woningvoorraad, springt één urgentiegrond in het oog: de voorrang die wordt verstrekt aan woningzoekenden die worden geconfronteerd met de sloop of ingrijpende renovatie van hun huurwoning. Ook daarbij lijkt de voorrang, eerst voor zelf-zoeken en later via directe bemiddeling, nu te moeten worden geïnterpreteerd als het toepassen van lokale bindingsvoorwaarden. Voor 2022 is in de regio Rotterdam de sloop voorzien van 1.370 woningen, voornamelijk sociale huurwoningen. Indien voor driekwart van deze woningen gebruik wordt gemaakt van een urgentieverklaring [en dat is voorzichtig geraamd!] en dan voor 80% ervan voor een woning in dezelfde gemeente, dan zou -als de strakkere interpretatie op dit punt goed begrepen wordt- nog eens in ruim 800 gevallen sprake zijn van 'zogenaamd toepassen van lokale binding'. Dit komt neer op circa 7½ procent.

Berekening: 1.370 te slopen woningen x 0,75 = 1.028 urgentieverklaringen; 1.028 x 0,8 (op grond van voorrang in lokale woningvoorraad) = 822. Uitgaande van circa 11.000 nieuwe verhuringen in 2022 (iets lager dan prognose voor 2021) gaat het om 7,5% (= [822 : 11.000] x 100%).

Hiermee wordt aangetoond dat de vijf procent extra ruimte voor het stellen van lokale bindingsvoorwaarden in één klap (meer dan) wordt opgesoupeerd ten behoeve van de uitstroom uit te slopen sociale huurwoningen, indien dit de correcte betekenis is van de strakkere interpretatie.

Het aantal te slopen huurwoningen varieert van jaar tot jaar, en verschilt per gemeente.

Bij elkaar opgeteld (1. + 2. + 3. = 8% + 8% + 7,5% = 23,5%) komt in deze realistische voorbeelden de verruiming met 5% voor het toepassen van lokale binding voor 2021/2022 neer op een inkrimping met circa 23½ % als gevolg van de gewijzigde interpretatie.

Gerekend in de 'oude' interpretatie daalt de ruimte voor lokale binding van 25%, via 30%, naar 6½ %.

RUIMTE VOOR VERHUREN ZONDER BINDINGSVOORWAARDEN BLIJFT IN STAND

In de regio Rotterdam wordt nauwgezet gemonitord, dankzij gegevens uit Woonnet Rijnmond, of er door elke gemeente afzonderlijk recht wordt gedaan aan de correcte toepassing van lokale en/of regionale bindingsvoorwaarden. Zodra de 25% voor lokale binding wordt overschreden en/of de minimaal 50% voor verhuringen zonder voorwaarden niet meer wordt gehaald, attendeert het SvWR de afzonderlijke gemeenten daarop. Het stellen van regionale bindingsvoorwaarden komt relatief weinig voor. In de huidige interpretatie van de regels 'scoort' de regio Rotterdam over de eerste elf maanden van 2021 als volgt (groene kolommen):

	Hvw 2014	'Oude' interpretatie	Wijziging Hvw2014	Strakker interpretatie
Geen voorwaarden	6.629	64%	6.629	64%
Lokale binding	686	7%		
Regionale binding	85	1%	85	1%
Directe bemiddeling	2.965	29%		
Lokale binding zodra alle directe bemiddeling als lokale binding wordt meegeteld			3.651 (686 + 2.965)	35%
TOTAAL	10.365	100%	10.365	100%

Volgens de aantallen en percentages in de groene kolommen wordt volgens de huidige interpretatie van het toepassen van lokale binding voldaan aan de regel dat in minstens 50% van de nieuwe verhuringen (nl. 64%) geen bindingsvoorwaarden worden gehanteerd. In de strakkere interpretatie blijft dat gelijk: in 64% van de nieuwe verhuringen worden geen voorwaarden gesteld bij verhuren. Aan de wettelijke norm wordt voldaan! Er is voor het behouden van minstens de helft van de nieuwe verhuringen zonder bindingsvoorwaarden geen strakkere interpretatie van lokale binding nodig.

VERRUIMING VOOR LOKALE BINDING PERKT JUUST IN

Indien de strakkere interpretatie betekent dat alle gevallen van directe bemiddeling (voor de huisvesting van statushouders, voor uit- en doorstroom uit de opvang, voor stads-

vernieuwingsurgenten, voor seniorenhuishoudens die na interventie van een doorstroomcoach de eengezinswoning verlaten voor een seniorvriendelijk appartement enzovoorts) gerekend moeten worden als het toepassen van lokale bindingsvoorwaarden, dan stijgt het regionaal percentage naar 35% 'zogenaamd lokale binding'.

Wordt op gemeenteniveau gekeken dan geldt voor negen van de veertien gemeenten dat het nieuwe wettelijke maximum van 30% wordt overschreden (waarbij volgens beide interpretaties voor één gemeente geldt dat ook de 50% zonder voorwaarden niet wordt gehaald, als gevolg van een voorsprong op de taakstelling en de sloop en nieuwbouw van een seniorencomplex met voorrang om terug te keren); twee gemeenten komen in de strakkere interpretatie uit op 30% -de nieuwe norm-, en twee er net of ruim onder.

SAMENVATTENDE REACTIE EN DRINGEND VERZOEK

Ongeacht of een gemeente graag meer of juist minder ruimte voor lokale binding zou willen zien luidt de reactie in het kort als volgt:

De strakkere interpretatie die 'in ruil voor' 5% meer lokale binding wordt voorgesteld

- belast in ernstige mate het voldoen aan de jaarlijks terugkerende taakstelling voor huisvesting statushouders,
- zet een rem op de uit- en doorstroom uit opvangvoorzieningen en Beschermd Wonen-faciliteiten om personen tijdig te begeleiden naar zelfstandig wonen -ook een doorgaande inspanning!- en
- bemoeilijkt talloze andere verhuisbewegingen in het kader van de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting, zowel voor gemeenten als voor woningcorporaties.

Met enkele berekeningen en ervaringscijfers is voldoende onderbouwd dat de strakkere interpretatie ertoe leidt dat deze normale, reguliere werkzaamheden en verplichtingen in het kader van de volkshuisvesting, al snel 23,5% van de toewijzingsruimte op grond van lokale binding beslaan. Er blijft slechts 6,5% van de 30% over voor verhuringen op grond van lokale binding zoals we die nu kennen.

Om te kunnen voldoen aan de wettelijke norm van 50% voor verhuringen zonder voorwaarden/bindingseisen is de strakkere interpretatie van lokale binding absoluut niet relevant.

Het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam verzoekt daarom dringend om de strakkere interpretatie niet door te voeren bij de voorliggende wijziging van de Huisvestingswet 2014, en zodoende de huisvesting van bovengenoemde doelgroepen niet mee te tellen bij de wijziging van de ruimte voor lokale binding van 25 naar 30%.

Namens de wethouders Wonen van Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne,

Met vriendelijke groet,

Jan Willem Mijnans,
Voorzitter SvWrR/Wethouder Wonen van Nissewaard