



Datum besluit B&W 12-11-2024
Forumverg. d.d. 03-12-2024
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie,
Armoedebestrijding en Welzijn
Redacteur I. Jurriens
Doorkiesnummer
Domein / Team Ruimte
Corsanummer 24.100541

Aan de Raad,

1. Onderwerp

Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 - Definitief wijzigingsvoorstel spoor 1b

2. Voorstel

De Tweede wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 vast te stellen.

3. Inleiding

Vanaf 1 juli vorig jaar is de huidige Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 van kracht. De verordening is opgebouwd uit twee delen. Er is een deel dat ingaat op het voorraadbeheer en hier regels voor stelt, zoals de omzetting en de splitsingsvergunning.

Het andere deel gaat in op de regionale woonruimteverdeling. Hierin staan regels die gelden voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Het gaat hierbij om de hoofdstukken 2,3,4 en 6. Het voorliggende wijzigingsvoorstel heeft betrekking op dit deel. De inhoud hiervan is afgestemd met de regiogemeenten, en dus in alle gemeenten gelijk. Dit is in het kader van het bevorderen van de doorstroming in de regionale volkshuisvesting.

Bij vaststelling van de huidige verordening is wat betreft deze hoofdstukken geconstateerd dat relevante wet- en regelgeving nog in voorbereiding was en enkele beleidskeuzes nog gemaakt moesten worden. Daarom is regionaal afgesproken dat als relevante wet- en regelgeving van kracht wordt, wijzigingen gedurende de looptijd van de verordening doorgevoerd gaan worden. Dit vindt plaats onder de noemer van 'spoor 1b', en telkens per 1 januari van het daaropvolgende jaar.

Op 29 mei jl. heeft de Bestuurlijke Tafel Wonen ingestemd met een inspraakronde voor de voorgestelde concept wijzigingen van het gezamenlijke deel van de Huisvestingsverordening. Het wijzigingsvoorstel is hierna voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), de koepel van de woningcorporaties. Zij hebben inmiddels beiden een positieve zienswijze gegeven.

Ook heeft het wijzigingsvoorstel in Rijswijk ter inzage gelegen voor de duur van 6 weken, waarmee belanghebbenden in staat zijn gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

4. Beoogd effect

De voor nu voorgestelde wijzigingen zijn te duiden als verbeterpunten ten aanzien van het huidige woonruimteverdeelsysteem. Ook zorgt dit wijzigingsvoorstel voor een betere aansluiting op recente wijzigingen in relevante wetgeving, zoals vanuit de Huisvestingswet



2014. Er wordt met dit besluit geen koerswijziging voorgesteld.

5. Argumenten

Samengevat zijn de wijzigingen in H3 en H4 van het regionale deel van de Huisvestingsverordening als volgt:

Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

- *Artikel 3:3 lid 6, Uitzonderingen op het vervallen van de inschrijfduur*

In de huidige Huisvestingsverordening vervalt na acceptatie van een woning de opgebouwde inschrijfduur. Ook staat beschreven dat voor behoud van inschrijfduur de woningzoekende woonachtig moet zijn in de regio.

Beide punten blijken onwenselijk te zijn. Er kan sprake zijn van (tijdelijke) noodoplossing, en (tijdelijke) oplossingen kunnen niet altijd alleen binnen de regio gevonden worden.

In de wijziging wordt daarom gesteld dat een woningzoekende na acceptatie van een woning de inschrijfduur kan behouden.

Daarbij geldt:

- o de woningzoekende moet hier zelf om verzoeken binnen een jaar
- o niet alleen behoud van inschrijving maar ook de inschrijfduur
- o dit is ook van toepassing op huur met een tijdelijk contract, flexwoning, wisselwoning, 1-kamerwoning, of wanneer er sprake is van inwoning.

- *Artikel 3:11 lid a, Aanscherping grondslag directe aanbieding bij tijdelijke woonoplossingen*

Door een aanvulling op artikel 3:11 lid a wordt het mogelijk om binnen de eigen gemeente statushouders direct te bemiddelen die gehuisvest zijn in een tijdelijke voorziening, en in afwachting zijn van de definitieve huisvesting in een reguliere woonruimte.

Dit verzoek tot wijziging is vanuit Rijswijk gekomen omdat bij het herhuisvesten van de bewoners van een flexwoning op Hof van Elsenburg bleek dat dit artikel niet goed werkbaar was.

Hoofdstuk 4 Urgentie

- *Artikel 4:5, lid m, Aanpassen algemene weigeringsgrond urgentieregeling*

In de huidige Huisvestingsverordening staat dat een woningzoekende een aanvraag voor een urgentie in kan dienen, mits er eerst drie maanden actief op woonruimte is gereageerd.

In de praktijk kan soms sprake zijn van een dermate acute nood situatie, waardoor een snelle oplossing noodzakelijk is. Ook kan het zelf actief zoeken naar een woonruimte fysiek niet mogelijk zijn, of kansloos zijn omdat er te weinig woonduur is opgebouwd. Daarom wordt voorgesteld om in de tekst een alinea op te nemen die voor deze gevallen een uitzondering maakt.

- *Artikel 4:8, lid 7*

Dit lid is toegevoegd ter verduidelijking van de opschorting van een urgentie. Dit voorkomt dat een urgentie verloopt tijdens de bezwaarperiode.

Lokaal maatwerk

Ten aanzien van het onderwerp lokaal maatwerk wordt voorgesteld om de toelichting aan te passen, waarin nu beter wordt verwezen naar vernieuwde wetgeving. Ook worden een aantal tekstuele wijzigingen en toevoegingen voorgesteld in de artikelgewijze toelichting.



Module middenhuur

Wat betreft het onderwerp middenhuur is de keuze gemaakt om deze module nog niet op te nemen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025, maar eerst te onderzoeken of de uitvoering in Rijswijk hiervan mogelijk is.

6. Kanttekeningen

Het proces onder de noemer van 'spoor 1b' blijft doorgaan gedurende de looptijd van deze Huisvestingverordening. In het komende jaar wordt vanuit de regio verder gewerkt aan wijzigingsvoorstellen wanneer nieuwe relevante wet of regelgeving klaar is (bijvoorbeeld de Wet Versteking Regie Volkshuisvesting) en beleidskeuzes gemaakt moeten gaan worden.

Bij de corporaties, gemeenteraden en colleges uit de regio is er de ambitie om de verordening rigoreuzer te gaan wijzigen en het woonruimteverdeelsysteem anders in te gaan richten. Dit traject valt onder de noemer van 'spoor 2', en is inmiddels van start gegaan. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit nog enkele jaren in beslag gaan nemen. Vanuit dit spoor wordt een fundamentele wijziging van de Huisvestingsverordening in de regio Haaglanden onderzocht.

7. Financiën
N.v.t.

8. Vervolg

Spoor 1b & Spoor 2

Vanuit regionaal verband wordt de komende tijd verder gewerkt aan beide sporen. Binnen spoor 1 b werkt een regiegroep verder aan verschillende onderwerpen. Het eerste onderwerp wat aan bod komt is het verder aanscherpen van de urgentieregels en de bijhorende beleidsregel urgentieverklaringen.

Ook wordt dit najaar verder gewerkt aan een regionale woonzorgvisie, die naar verwachting in het voorjaar van 2025 wordt vastgesteld. Ook zullen de onderwerpen particuliere verhuur en betaalbare koop verder worden onderzocht en uitgewerkt.

U wordt tijdig en nauw betrokken bij dit proces en bij de voorbereiding van de wijzigingsbesluiten.

In kader van spoor 2 zal op dinsdag 19 november a.s. onder leiding van de SVH een informatieve avond plaatsvinden over de toekomst van het woonruimteverdeelsysteem. Hier zullen onder andere de eerste resultaten worden gedeeld uit het gevoerde onderzoek door RIGO onder woningzoekenden.



Hoofdstuk 5 'Wijzigingen in de woonruimtevoorraad'

Naast het regionaal afgestemde deel over woonruimteverdeling bevat de Huisvestingsverordening ook een deel over het wijzigen van de woonruimtevoorraad (ook wel woonruimtevoorraadbeheer), vastgelegd in hoofdstuk 5. Hierin is de vergunningplicht voor onttrekking, omzetting, samenvoeging, woningvorming en splitsing van woonruimte opgenomen. Dit deel over de woonruimtevoorraad is lokaal bepaald; hiervoor is geen gedetailleerde regionale afstemming vereist. Hoofdstuk 5 van de Huisvestingsverordening is in januari 2023 voor het laatst gewijzigd. Dit betrof hoofdzakelijk een 'reparatie' van de reikwijdte van de vergunningplicht, aangezien die alleen voor het (onderbouwde) schaarse deel van de woonruimtevoorraad mag gelden. Hoofdstuk 5 blijft bij deze gelegenheid ongewijzigd. Wel is er een wijziging van hoofdstuk 5 in voorbereiding, die naar verwachting medio 2025 ter besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd. Deze wijziging betreft een actualisatie van de regelgeving, gericht op een optimale sturing van de gemeente bij het wijzigen van woonruimte.

9. Communicatie

De gewijzigde Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 treedt in werking na bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad waarin het wordt geplaatst. Dit gebeurt via de website www.officielebekendmakingen.nl
Daarnaast wordt het besluit als service ook gepubliceerd in Rijswijk Regelrecht en beschikbaar gesteld via de website www.overheid.nl

10. Bijlagen

1. Tweede wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 – Corsa nr. 24.078166
2. Was/Wordt tabel met voorgestelde wijzigingen – Corsa nr. 24.021020
3. Zienswijze provincie Zuid-Holland – Corsa nr. 24.078393
4. Zienswijze Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) – Corsa nr. 24.078394
5. Bekendmaking – Corsa nr. 24.100709

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 17 december 2024
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
12 november 2024, nr.

BESLUIT:

De Tweede wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 17 december 2024

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin