Concept Tweede Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023

De gemeenteraad van Rijswijk;
Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders d.d. [datum] 2024.

Gelet op:
Artikel 229, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Gemeentewet
Artikel 4 van de Huisvestingswet 2014.

Besluit:

op 17 december 2024 vast te stellen de volgende verordening:

Tweede Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023

Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

Artikel 3.3 Inschrijving als woningzoekende

Onder lid 6 wordt de tekst als volgt gewijzigd:
In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving en daarmee de opgebouwde inschrijfduur niet vervallen als de woningzoekende dat verzoekt binnen een jaar na verhuizing, waarbij de woningzoekende:
a. tijdelijk in een wisselwoning verblijft, of een tijdelijke woonruimte of flexwoning huurt;
b. een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd;
c. na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt;
d. een huurovereenkomst voor bepaalde tijd zoals bedoeld in artikel 228, eerste lid, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan;
e. een 1-kamerwoning accepteert.

Artikel 3.7 Regionaal maatwerk

Onder lid 1wordt de tekst als volgt gewijzigd:
Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen het wettelijk maximaal toegestane percentage met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, te benoemen regionale categorieën knelpunten.

Artikel 3.8 Lokaal maatwerk

Onder lid 1wordt de tekst wordt als volgt gewijzigd:

1.Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen binnen het wettelijk maximaal toegestane percentage met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.

Artikel 3.11 Directe aanbieding

Na een aanvulling luidt de tekst als volgt:

1.In afwijking van artikel 3:4 en 3:5 kunnen uitsluitend woonruimten direct worden aangeboden als:

a. een passend aanbod moet worden gedaan aan statushouders, die op grond van en volgens een wettelijke taakstelling in de gemeente een woonruimte aangeboden moeten krijgen; burgemeester en wethouders kunnen een passend aanbod binnen de gemeente doen aan statushouders die door de gemeente direct uit een COA-opvanglocatie zijn gehuisvest in een tijdelijke woonvoorziening, in afwachting op definitieve huisvesting.

b. personen op grond van artikel 3:7, 3:8 of 3:9 passend moeten worden gehuisvest;

c. er sprake is van een aanbod op grond van artikel 3:10;

d. woningzoekenden die op grond van artikel 4:8, vierde of vijfde lid, een urgentieverklaring hebben toegewezen gekregen.

Hoofdstuk 4 Urgentie

Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

Onder lid m: de huidige tekst wordt als volgt gewijzigd:

m. de aanvrager heeft niet eerst direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden zelf of na het ontstaan van het huisvestingsprobleem aantoonbaar gereageerd op het beschikbare woningaanbod, tenzij:

1° de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6; of

2° er sprake is van een acute onvoorzienbare noodsituatie, waardoor de aanvrager niet heeft kunnen reageren, of waarbij het zeer onwenselijk is om direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden te reageren.

Artikel 4:6 Wettelijke urgentiecategorieën

De huidige tekst wordt als volgt gewijzigd:

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend, indien:
    a. geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met k, genoemde omstandigheden zich voordoen; en
    b. de aanvrager tot de volgende urgentiecategorie behoort:

woningzoekenden die tenminste twee maanden verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is; en

c. indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;

2. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien:

a. geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met l, genoemde omstandigheden zich voordoen; en

b. de aanvrager tot de volgende urgentiecategorie behoort:
woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor de aanvrager dringend noodzakelijk is, waarbij:

1° de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer is dan 5 kilometer en de afstand door verhuizing kan worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer; en,

2° de te verlenen mantelzorg meer is dan 8 uur per week, verspreid over tenminste 4 dagen per week.

Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring

Lid 5 en 6 worden als volgt gewijzigd:

In lid 5 en 6 worden "éénmalig bemiddelingsaanbod" vervangen door "éénmalig woningaanbod"

Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring

Lid 7 wordt nieuw toegevoegd en luidt als volgt:

7. Het indienen van bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders tot verlening van een urgentieverklaring, schorst de werking van het betreffende besluit, voor zover het bezwaarschrift is gericht tegen het aan de urgentieverklaring verbonden zoekprofiel, totdat er op dat bezwaarschrift is beslist. Deze schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen verleende urgentieverklaringen op grond van herstructurering.

Algemene toelichting

Artikel 2:6, eerste lid

Lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

In het eerste lid is bepaald dat de grootte van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de grootte van de woonruimte. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passend zijn bij de grootte van de woonruimte. Om overbewoning tegen te gaan zal op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning worden gekeken naar minimaal 12m2 gebruiksoppervlakte per persoon. Lokale omstandigheden kunnen voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling.
Dit maakt het ook mogelijk voor verhuurders om met instemming van burgemeester en wethouders in bijzondere situaties af te wijken van de normstelling en afspraken te maken over bijvoorbeeld het (al dan niet tijdelijk) huisvesten van grote gezinnen.

Artikel 3:3, zesde lid

Dit artikel wordt toegevoegd en luidt als volgt:

Bij het beoordelen van het verzoek van de woningzoekende om binnen een jaar na verhuizing de inschrijving en daarmee de opgebouwde inschrijfduur te behouden, is de datum van inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP leidend.

Artikel 3:3, zesde lid, onder b

Dit artikel wordt als volgt gewijzigd:

Woningzoekenden die een woonruimte accepteren op basis van een huurovereenkomst van bepaalde tijd op grond van artikel 228, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek behouden hun inschrijving, wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.

Artikel 3:7

Dit artikel wordt als volgt gewijzigd en luidt als volgt:

Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling is:
dat bij het geven van voorrang aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente, er ruimte moet zijn voor regionaal maatwerk in corporatiewoningen. Voor de toepassing van dit artikel en artikel 3:8 geldt het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde maximale percentage.

Artikel 3:8

Dit artikel wordt gewijzigd en luidt als volgt:

Naast de ruimte in artikel 3:7 om regionaal met voorrang woonruimten toe te wijzen, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om binnen het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde maximale percentage woonruimten met voorrang toe te wijzen aan lokale woningzoekenden.

Onder lokale woningzoekenden vallen ook woningzoekenden waaraan middels een urgentieverklaring voorrang wordt verleend omdat zij economische of maatschappelijke binding hebben (d.w.z. tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente). Zij worden meegeteld in het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde maximale percentage.

Burgemeester en wethouders kunnen tevens bepalen dat binnen het maximale percentage in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 voorrang wordt gegeven aan in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.

Artikel 3:11, eerste lid, onder a

Dit artikel wordt aangevuld en luidt als volgt:

Voor statushouders is de directe aanbieding gekoppeld aan de taakstelling die voortvloeit uit artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 en de bestuurlijke afspraken over koppeling van de statushouder aan de gemeente.

Burgemeester en wethouders kunnen de mogelijkheid benutten om binnen de eigen gemeentegrenzen statushouders te bemiddelen die – om snellere doorstroming uit de opvanglocaties te bevorderen - gehuisvest zijn in een tijdelijke woonvoorziening en in afwachting zijn op definitieve huisvesting.

Artikel 4:5, onder m,

Dit artikel wordt aangevuld en luidt als volgt:

Omdat een urgentieverklaring enkel kan dienen als passend laatste redmiddel voor een acuut huisvestingsprobleem, is inzicht nodig in de kansen van de aanvrager om zelf zonder urgentieverklaring in een passende woonruimte te kunnen voorzien.

De positie van een woningzoekende wordt bepaald bij het reageren op de voor verhuur beschikbare geadverteerde woonruimte op het uniforme medium. Daarnaast is het van groot belang dat een woningzoekende zelf actief alle mogelijkheden benut om het huisvestingsprobleem passend op te lossen. Wanneer een woningzoekende een aanvraag voor een urgentieverklaring indient, zonder eerst zelf aantoonbaar naar passende woonruimte te hebben gezocht, is dit een indicatie dat de woningzoekende zelf dit middel niet als een uiterste, laatste redmiddel beschouwt.

Indien het huisvestingsprobleem buiten de schuld van de aanvrager is ontstaan en een blijvend karakter heeft, er aantoonbaar geen eerdere verhuiswens was en de aanvrager aantoonbaar niet in staat was direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden op woonruimte te reageren vanwege bijvoorbeeld een verblijf in een ziekenhuis, verpleeghuis of revalidatiecentrum, kan worden afgeweken van de termijn van drie maanden.
Voor een aanvraag op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a, van deze verordening geldt een afwijkende termijn van drie maanden. Als een aanvrager in deze drie maanden uitsluitend reageert op woonruimten die in de regio bijzonder schaars zijn, zoals eengezinswoningen, kan worden gesteld dat de aanvrager het woonprobleem zelf niet urgent acht.

Artikel 4:6,

Dit artikel vervangt artikel 4:6, eerste lid, onder a, en luidt als volgt:
In de Huisvestingswet 2014 zijn twee urgentiecategorieën benoemd. Dit betekent dat aanvrager die in één van de blijf-van-mijn-lijfhuizen buiten de gemeente of regio verblijft kan worden ingedeeld in een urgentiecategorie binnen de regio. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie is in lokaal beleid verder inhoud gegeven.
Mantelzorg is een urgentiecategorie waar zowel mantelzorgverleners als mantelzorgontvangers voor kunnen worden ingedeeld. Voor indeling in deze urgentiecategorie is in lokaal beleid verder inhoud gegeven.

Artikel 4:6, eerste lid

Dit artikel vervangt artikel 4:6, eerste lid, onder b, en luidt als volgt:
Uitstromers uit genoemde voorzieningen hoeven geen zelfstandige woonruimte achter te laten, daarom is weigeringsgrond 4:5 lid l. niet van toepassing.

Artikel 4:8, lid 7

Dit artikel wordt nieuw toegevoegd en luidt als volgt:
Artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht stelt dat het indienen van een bezwaar of beroep de werking van het besluit waartegen het is gericht niet schorst tenzij bij of krachtens wettelijk voorschrift anders is bepaald. In artikel 4.8, lid 7 is bepaald dat het indienen van een bezwaar het besluit waartegen het is gericht wel schorst. Indien een woningzoekende bezwaar maakt tegen het zoekprofiel bij de afgegeven urgentieverklaring op sociale en/of medische gronden, zal het bezwaarschrift in het algemeen niet behandeld zijn vóórdat de voorrangstermijn van 3 maanden is verstreken. Door te bepalen dat het indienen van een bezwaar tegen besluiten over aanvragen voor een urgentieverklaring op medische en/of sociale gronden wel schorsende werking heeft, wordt de uitvoering van een besluit, i.c. het toekennen van een urgentieverklaring die drie maanden geldig is, geschorst tot de beslissing over het primaire besluit. De schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen toegekende urgentieverklaringen op grond van herstructurering waarbij een urgentieverklaring wordt verkregen die 12 maanden geldig is.