gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 1369813/1477121

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **3 december 2024**

Onderwerp: **Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025**

Portefeuillehouder: **R. Boere**

Datum: **7 november 2024**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om de geactualiseerde Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025 vast te stellen met als belangrijkste gevolg dat urgentiegronden Medische problematiek, Woonlasten en Mantelzorg beter toepasbaar zijn, het percentage voorrang via kernbinding verhoogd is naar 40 procent, het percentage voorrang via loting verlaagd is naar 5 procent en een aantal artikelen in Hoofdstuk 4 met betrekking tot voorrang en rangorde zijn aangepast of verwijderd.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. Kaders toe te voegen aan urgentiegrond Medische problematiek
2. Kaders toe te voegen aan urgentiegrond Woonlasten
3. Aanpassingen door te voeren aan urgentiegrond Mantelzorg
4. Het percentage voorrang via kernbinding te verhogen naar maximaal 40 procent
5. Het percentage voorrang via loting te verlagen naar 5 procent
6. Een aantal artikelen in Hoofdstuk 4 te aan te passen en/of te verwijderen
7. Deze wijzigingen op te nemen in de Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025
8. De Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025 vast te stellen.

Inleiding
De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten het instrument om in te grijpen in de verdeling van woonruimte als er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. In de gemeente Krimpenerwaard is hier sprake van, zo blijkt uit de notitie Onderbouwing schaarste Krimpenerwaard 2024 (zie bijlage 2). De Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025 (hierna: verordening) bevat regels over het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte.

De Huisvestingsverordening 2021 loopt eind 2024 af en moet geactualiseerd worden. Samen met verhuurders van sociale woonruimte (woningcorporaties), huurdersorganisaties en beleidsadviseurs van de gemeente Krimpenerwaard is de huidige verordening geëvalueerd. Deze input is besproken, bediscussieerd en al dan niet opgenomen in de nieuwe conceptversie. Hierbij is ook gekeken naar de Huisvestingsverordening van de regiogemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Het eerste concept van de verordening is teruggelegd bij de verhuurders en huurdersorganisaties. De reacties zijn verwerkt tot een definitieve conceptversie. Vervolgens heeft het college besloten de definitieve conceptversie zes weken lang ter visie te leggen. Hierop zijn drie zienswijzen (bijlagen 4a, 5a, 6a) binnen gekomen en de belangrijkste aanbevelingen zijn verwerkt in de definitieve versie (bijlage 1).

De belangrijkste wijzigingen in de verordening zijn als beslispunten opgenomen. Alle overige wijzigingen zijn wijzigingen om de toepasbaarheid van de verordening te verbeteren en zijn beschreven in het verantwoordingsdocument dat ook gedeeld is met verhuurders en huurdersorganisaties (zie bijlage 3).

Beoogd resultaat
Zorg dragen voor een rechtvaardige, evenwichtige, transparante en doelmatige verdeling van schaarse woonruimte met een geactualiseerde huisvestingsverordening.

Argumenten

1.1 Urgentiegrond medische problematiek behoeft meer duidelijkheid.
Voor de corporaties en aanvragers van urgentie was het niet duidelijk of een ander lid van een huishouden dat medische problematiek heeft, ook recht heeft op urgentie. Daarnaast vonden de corporaties dat er geen duidelijke kaders waren voor psychische problematiek. Door kaders toe te voegen is dit verduidelijkt.

2.1 Urgentiegrond Woonlasten behoeft meer duidelijkheid.
Volgens de corporaties en Team Participatie en Inkomen binnen de gemeente Krimpenerwaard wordt er vaak op grond van verwijtbare redenen aanspraak gedaan op deze urgentiegrond. Dit onderdeel is bedoeld voor degenen die niet door eigen verwijtbaar handelen in de situatie van te hoge woonlasten terecht zijn gekomen. Door kaders toe te voegen is dit verduidelijkt.

3.1 Huurdersorganisaties hebben behoefte aan een duidelijke inkadering van wat mantelzorg moet zijn.
Om ervoor te zorgen dat er geen misbruik gemaakt kan worden van deze urgentiegrond, is in de Huisvestingsverordening opgenomen dat de gemeente de afweging maakt of iemand in aanmerking komt voor urgentie.

4.1 De wetswijzing van de Huisvestingswet 2014 geeft ruimte voor meer kernbinding.
Woningcorporaties en niet-toegelaten instellingen mogen maximaal 50 procent van het aanbod van de woonruimte met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die maatschappelijk en economisch gebonden zijn aan een kern in de Krimpenerwaard. Bij de vaststelling van de vorige verordening was nog een maximum van 25 procent toegestaan. De huurdersorganisaties zijn voorstander van het verhogen van het percentage kernbinding. De corporaties staan hier positief tegenover, maar zien wel in de Rapportage Woonruimteverdeling van 2022 en (concept) 2023 dat er maar 22 procent van de mutaties via kernbinding is toegewezen. Zij vragen zich af of er wel zo veel vraag is naar kernbinding en of woningzoekenden door het maximale percentage aan te houden, woningzoekenden die van kern naar kern willen verhuizen niet worden uitgesloten. Het college stelt voor om het percentage kernbinding te verhogen tot 40 procent, zodat lokale woningzoekenden meer kansen geboden wordt, maar de vrijheid van vestiging voor woningzoekenden die niet perse in hun eigen kern willen blijven wonen niet teveel wordt ingeperkt, met kaders voor bewoners die tijdelijk (bijvoorbeeld voor een studie) buiten de gemeente en/of kern zijn gaan wonen en weer terug willen.

5.1 Voorrang via loting wordt weinig ingezet door de corporaties.
Uit de Rapportages Woonruimteverdeling 2022 en (concept) 2023 blijkt dat corporaties maar 4 procent van hun vrijgekomen woonruimte via loting toe hebben gewezen. In de Huisvestingsverordening 2021 staat nu dat corporaties tot 10 procent via loting mogen toewijzen. Het college heeft besloten om het percentage te verlagen van 10 procent naar 5 procent. Om meer ruimte vrij te maken voor reguliere woningzoekenden heeft het college besloten het percentage van 10 procent te verlagen naar 5 procent.

6.1 Artikelen in Hoofdstuk 4 behoeven actualisatie.
Een aantal artikelen worden nooit gebruikt of zijn gedateerd. In overleg met corporaties en huurdersorganisaties wordt voorgesteld om de volgende artikelen te verwijderen uit de verordening:

- **Artikel 13 Voorrang bij Woonruimte van bepaalde aard, grootte of prijs**
    - Lid 2: Met inachtneming van het eerste lid geven verhuurders bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een MIVA-woning voorrang aan huishoudens waarvan ten minste één lid een lichamelijke functiebeperking heeft en op medische gronden op een aangepaste woning is toegewezen.
    - Lid 3: Met inachtneming van het eerste lid kunnen woningcorporaties en niet-toegelaten instellingen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning op grond van aard of specifieke kenmerken van een woning voorrang geven aan een specifieke doelgroep passend bij deze aard of kenmerken.
- **Artikel 15 Voorrang bij maatschappelijke en economische binding**
    - Lid 2: Woonruimte kan met voorrang worden toegewezen of bemiddeld aan woningzoekenden die een bepaald beroep uitvoeren, als door het aanbieden van woonruimte schaarste in die beroepsgroep binnen de Krimpenerwaard wordt opgelost. Indien nodig, benoemt het college in

afstemming met relevante partijen de lokale beroepsdoelgroepen die in aanmerking komen voor voorrang op woonruimte.

In overleg met corporaties en huurdersorganisaties is voorgesteld om het volgende artikel aan te passen van 10% naar 15%:

- **Artikel 17 Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen**
    - Lid 2: woningcorporaties mogen jaarlijks maximaal 15 procent van hun leeggekomen woonruimten vrij toewijzen aan woningzoekenden die niet via het reguliere toewijzingssysteem dan wel via de bestaande urgentiecriteria in aanmerking komen voor woonruimte.

7.1Er is draagvlak voor deze nieuwe verordening
De nieuwe huisvestingsverordening is tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Door meerdere malen input te vragen en deze input te bespreken, bediscussiëren en open te zijn over de keuzes input wel of niet mee te nemen in de nieuwe huisvestingsverordening is er een gedragen huisvestingsverordening ontstaan. Daarnaast is de nieuwe huisvestingsverordening zes weken lang ter visie gelegd en dit is bekend gemaakt via een persbericht op de website en via de mail aan de belangrijkste stakeholders. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er een aantal tekstuele aanpassingen gedaan ter verduidelijking van de verordening.

Kanttekeningen
7.1 Relatiebreuk wordt geen urgentiegrond.
Het afgelopen jaar zijn de meeste hardheidsclausules afgegeven op basis van relatiebreuken. In de huisvestingsverordening van de regiogemeenten Midden-Holland zijn relatiebreuken opgenomen als urgentiegrond. Voor de nieuwe huisvestingsverordening van de gemeente Krimpenerwaard is hier ook onderzoek naar gedaan. De meningen over het wel of niet toevoegen van dit urgentiegrond verschillen. Corporaties zijn hier geen voorstander van, omdat ze bang zijn dat de kans op een sociale huurwoning voor reguliere woningzoekenden nog meer zal afnemen. Daarnaast geven ze ook aan dat urgenties gegeven moeten worden aan situaties waar iemand niks aan kan doen, zij vinden een relatiebreuk een keuze van een individu. Ten slotte zijn ze bang voor eventuele misbruik van de urgentiegrond. De huurdersorganisaties deelden in eerste instantie dezelfde mening, maar zien in hun omgeving ook gevallen waarbij mensen na een relatiebreuk geen woning kunnen vinden en bij vrienden/familie op de bank slapen. Het komt in de Krimpenerwaard voor dat mensen na een scheiding of relatiebreuk geen andere woning kunnen vinden en gedwongen bij elkaar blijven wonen. Dit geeft veel spanning en stress aan het gezin, waar de kinderen het meest onder lijden. Hierdoor ontstaat vaak meer huiselijk geweld en woonoverlast. Ook komt het voor dat deze doelgroep in de maatschappelijke opvang/hulp terecht komt, wat tot meer maatschappelijke kosten leidt. Het toevoegen van relatiebreuk als urgentiegrond zou een oplossing kunnen zijn voor deze specifieke doelgroep. Op dit moment kijkt de gemeente per casus of de hardheidsclausule ingezet wordt voor de meest schrijnende gevallen. Dat werkt goed. Het voorstel is om dat in de nieuwe verordening niet te wijzigen.

8.1 Het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting heeft mogelijk invloed op de Huisvestingsverordening.
Met de Wet versterking regie op Volkshuisvesting komen er straks meer wettelijke urgentiecategorieën bij, voornamelijk het aantal uitstromers. Gemeente Krimpenerwaard heeft nu een convenant voor de uitstroom van woningzoekenden uit een regionale instelling voor maatschappelijke opvang, tijdelijk verblijf, beschermd/beschut wonen, ex-gedetineerden en daklozen. Als de wet wordt aangenomen, komen hier o.a. nog bij (voor zover deze niet onder het convenant vallen), uitstromers vanuit: (jeugd)detentie, klinisch geestelijke gezondheidszorg, slachtoffers mensenhandel, jeugdhulp, forensische zorg, sekswerkers. De wet gaat waarschijnlijk in 2025 ingevoerd worden, en dit zou betekenen dat de Huisvestingsverordening, met de invoering van de nieuwe wet, herijkt zou moeten worden.

Alternatieven
Nvt

Financiën
Nvt

Juridische zaken
De Huisvestingswet 2014 stelt dat gemeenten alleen een huisvestingsverordening mogen hanteren wanneer er sprake is van schaarste en verdringing aan goedkope woonruimte. De Onderbouwing schaarste Krimpenerwaard 2024 toont argumenten die het verdedigbaar maken dat de gemeenteraad van Krimpenerwaard de nieuwe huisvestingsverordening vaststelt (bijlage 2).

Participatie en extern overleg
De concept huisvestingsverordening is zes weken lang ter visie gelegd. Hierop zijn drie zienswijzen binnen gekomen: de Provincie Zuid-Holland, De Adviesraad Sociaal domein, De Federatie (woningcorporaties QuaWonen, Groen Wonen Vlist en Mozaïek Wonen). De zienswijzen worden beantwoord via brieven (bijlagen 4 t/m 9).

Vervolgtraject en uitvoering
Planning: na vaststelling van de Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025 door de gemeenteraad wordt de verordening gepubliceerd zodat de verordening van kracht gaat op 1 januari 2025 voor een periode van 4 jaar.
Doorlooptijd: vaststelling gemeenteraad op 17 december 2024. Dit is de uiterste datum omdat we de verordening op 1 januari 2025 van kracht willen laten gaan. De woningcorporaties hebben geregeld dat de nieuwe regels per 1 januari 2025 op de website toepasbaar worden.

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.
17 december, omdat de huidige huisvestingsverordening op 1 januari 2025 afloopt.

Bijlagen
1. Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025
2. Onderbouwing Schaarste Krimpenerwaard 2025
3. Verantwoordingsdocument Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025
4. Advies Provincie Zuid-Holland inzake concept Huisvestingsverordening 2025
5. Reactiebrief zienswijze Provincie Zuid-Holland op Huisvestingsverordening 2025
6. Advies Adviesraad Sociaal Domein Krimpenerwaard Huisvestingsverordening - 8 oktober 2024
7. Beantwoording zienswijze Adviesraad Sociaal Domein op Huisvestingsverordening 2025
8. Zienswijze Federatie op Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025
9. Beantwoording zienswijze Federatie op Huisvestingsverordening 2025

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris, de burgemeester,

J. Hennip ir. J. Beenakker

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2024 inzake Huisvestingsverordening 2025

gelet op

Besluit:

1. Kaders toe te voegen aan urgentiegrond Medische problematiek
2. Kaders toe te voegen aan urgentiegrond Woonlasten
3. Aanpassingen door te voeren aan urgentiegrond Mantelzorg
4. Het percentage voorrang via kernbinding te verhogen naar maximaal 40%
5. Het percentage voorrang via loting te verlagen naar 5%
6. Een aantal artikelen in Hoofdstuk 4 te aan te passen en/of te verwijderen
7. Deze wijzigingen op te nemen in de Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025
8. De Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2025 vast te stellen.
9. Jaarlijks te evalueren in welke situaties de hardheidsclausule is toegepast, op welke gronden dit is gebeurd en of dit tot eventuele aanpassing van de urgentiegronden moet leiden. (A24-085)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2024 ,

de griffier, de voorzitter,

S. van Dijk ir. J. Beenakker