



**VOORBLAD COMMISSIE**

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling Huisvestingsverordening Westland 2019
vertrouwelijk	Nee
portefeuillehouder	Wethouder Van der Stee, B.P.M.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_44250.docx def. versie huisvestingsverordening (19-0123033) geanonimiseerde nota van beantwoording Westland en regionaal (19-0123044) Huisvestingsverordening (19-0123033) nota van beantwoording westland en regionaal (19-0123044)
agendapunt	09.

**VOORGESTELD BESLUIT RAAD**

1. In te stemmen met de nota van beantwoording.
2. De Huisvestingsverordening Westland 2019 vast te stellen.

**ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)**

- 1.1 *Over de indiening van de diverse zienswijzen ook die voor het Westland zijn in de regio afgestemd en zondig is de verordening hierop aangepast.*
- 2.1 *De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat alleen via een verordening gestuurd kan worden op de woonruimteverdeling en urgentieverlening..*
- 2.2 *Een verordening zorgt voor transparantie en eenduidige regels voor woningzoekenden*
- 2.3 *Via de verordening kan strategisch ingespeeld worden op wijzigingen in de woonruimtevoorraad.*

*Risico:*

*Wijzigingen in hoofdstuk 4 woonruimteverdeling houdt in dat opnieuw in de regio afgestemd moet worden. Zonder afstemming kan de verordening worden vernietigd.*



## RAADSVORSTEL

### ONDERWERP

Huisvestingsverordening Westland 2019

### AANLEIDING

De huidige Huisvestingsverordening vervalt van rechtswege per 1 juli 2019. Zonder een geldige Huisvestingsverordening kan niet worden gestuurd op de woonruimteverdeling.

### DOELSTELLING

Het sturen op de woonruimteverdeling in het kader van een rechtvaardige en doelmatige woningtoewijzing van de sociale huurwoningen, voor mensen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien, via bevorderen van de doorstroming, vergrote slaagkansen van reguliere woningzoekenden en optimaliseren van het lokale maatwerk (inclusief urgentie) voor eigen inwoners.

### ARGUMENTATIE

***1.1 Over beantwoording van de diverse ingediende zienswijzen, ook die voor het Westland, heeft in de regio afstemming plaatsgevonden en zo nodig is de verordening hierop aangepast.***

Er zijn een aantal zienswijzen ingediend in de regio, zoals over de definitie van 'doorstromer' en de problematiek rondom grote huishoudens, loting en directe bemiddeling. Specifiek voor Westland zijn zes zienswijzen ingediend. Soms gaat het om herhalingen van ingediende zienswijzen in andere gemeenten, maar er zijn ook zienswijzen die betrekking hebben op de Woonvisie en woningbouwprogrammering in Westland. In de nota van beantwoording is beschreven waarover de zienswijzen gaan met daarbij de reactie van de gemeente.

***2.1 De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat alleen via een verordening gestuurd kan worden op de woonruimteverdeling en urgentieverlening.***

De wet bepaalt dat uitsluitend via een verordening ingegrepen kan worden op het principe van open woningmarkt en vrijheid van vestiging. De gemeenteraad kan regels stellen waarmee de verdeling van goedkope huurwoningen wordt geregeld. Dit mag alleen als dat noodzakelijk en passend is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Een verordening heeft slechts een werkingsduur van maximaal vier jaar. In het Westland is er sprake van druk op de woningmarkt voor woningzoekenden en specifieke groepen die legitimeren om te sturen op de verdeling. In de algemene toelichting van de verordening is de schaarste verder toegelicht.

Het is een beleidskeuze om al dan niet een huisvestingsverordening vast te stellen. Indien er geen huisvestingsverordening wordt vastgesteld, mag de gemeente niet meer sturen op de woningverdeling en geldt het principe van open woningmarkt. Het sturen op de woonruimteverdeling mag volgens de wet niet plaatsvinden via convenanten of prestatieafspraken. Via een verordening kan beperkt gestuurd worden om eigen inwoners voorrang te geven bij woningtoewijzing. Dit heet lokaal maatwerk. Het heeft betrekking op maximaal 25% van het beschikbare aanbod. In de praktijk betekent het hebben van geen verordening dat de Westlandse corporaties zich niet hoeven te

## RAADSVORSTEL

houden aan gemeentelijke kaders bij de woningtoewijzing.

Samenvattend zijn de belangrijkste elementen van de nieuwe verordening ten opzichte van de huidige verordening:

- De definitie *doorstromer*.
- Nieuwe woningzoekenden **van buiten onze regio** zijn straks geen doorstromer meer.
- Regionaal en lokaal maatwerk  
De ruimte van regionaal maatwerk (= maximaal 50%) kan gebruikt worden om de doorstroming binnen de regio te bevorderen. Specifiek lokaal maatwerk (= maximaal 25% als onderdeel van de 50%) komt in de volgorde van de kandidatenlijst boven het regionaal maatwerk.
- Artikel 3:9 Huisvesten zorg-doelgroepen  
Dit artikel maakt het mogelijk om in de toekomst eenduidige convenant afspraken te maken met maatschappelijke instellingen ten aanzien van directe bemiddelingen (artikel 3:11).
- Artikel 3:10 Afwijkend aanbieden  
Dit artikel maakt het voor de corporaties en gemeente mogelijk om bij bepaalde situaties af te wijken van de standaard volgordebepaling. Nieuw is lid 5. Dit maakt het mogelijk om bepaalde woningen en/of complexen uit te sluiten voor urgenten. Zodat bijvoorbeeld de nieuwbouw ingezet kan worden voor de lokale doorstroming of lokale starters.
- Artikel 3:11 Directe aanbieding  
Dit artikel biedt de mogelijkheid aan corporaties en de gemeente om bij bepaalde situaties direct een woning toe te wijzen aan een specifieke doelgroep. Deze woning wordt dan niet geadverteerd.
- Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring (lid 4 en 5)  
Lid 4 en lid 5 zijn nieuw in dit artikel en heeft een relatie met artikel 3.11.  
Het gaat hierbij om het eenmalige woningaanbod in plaats van het verlengen van een urgentie. Daarnaast wordt de mogelijkheid om direct een bemiddeling te starten in plaats van de woningzoekende eerste 3 maanden met urgentie te laten zoeken. Dit gebeurt als de woonvraag zo specifiek is dat verwacht wordt dat de woningzoekende ook met urgentie niet binnen 3 maanden slaagt. Bijvoorbeeld bij een extreem groot gezin of een woningzoekende met specifieke medische wensen.
- Wijzigingen in de woonruimtevoorraad  
Leefbaarheid is een belangrijk aspect. Met de nieuwe artikelen o.a. voor omzetting zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning) kan beter gestuurd worden.

### ***2.2. Een verordening zorgt voor transparantie en eenduidige regels voor woningzoekenden.***

Van belang is het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak voor het systeem om schaarse woningen te verdelen. Het stellen van regels omtrent die verdeling draagt hieraan bij. Het borgen van regels in de verordening over o.a. wijze van bekendmaking van beschikbaar aanbod, passendheid, volgordecriteria bij woningtoewijzing, urgenties en uitzonderingen betekent duidelijkheid voor de woningzoekenden.

## RAADSVORSTEL

### **2.3 Via de verordening kan strategisch ingespeeld worden op wijzigingen in de woonruimtevoorraad.**

Via de huisvestingsverordening heeft de gemeente invloed op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad (huur en koop) om ongewenste ontwikkeling in die voorraad tegen te gaan. Gekozen is om het instrumentarium te laten gelden voor de gehele woningvoorraad. Het instrument voor het vergunningstelsel geldt voor het splitsen, samenvoegen, onttrekken en omzetten van woningen. Nieuw in het ontwerp is het aspect omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen. Bij het omzetten is aangegeven dat er een volkshuisvestelijke- en een leefbaarheidstoets (bijvoorbeeld maximaal aantal kamerverhuurbedrijven per straat) kan plaatsvinden. Het hoofdstuk 5 van de verordening is qua opzet gewijzigd. Er wordt nu uitgegaan van een algemene vergunningplicht in plaats van een vergunning per onderdeel. Juridisch sluit dit beter aan op de doelstelling tegengaan van ongewenste ontwikkelingen in de voorraad. Voor de uitvoering zijn er beleidsregels.

#### RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

### **1.1 De huidige huisvestingsverordening vervalt van rechtswege op 1 juli 2019.**

Indien wijzigingen worden aangebracht in het bijzonder in de artikelen over woonruimteverdeling, zal dit afgestemd moeten worden met de regio gemeenten aangezien dit een regionaal aspect kent. Deze afstemming staat uitdrukkelijk in de Huisvestingswet 2014 in artikel 6. Dit afstemmingsproces vergt tijd en de fatale datum voor het vaststellen van een nieuwe verordening is 1 juli 2019. Het niet afstemmen van de woonruimte verdeelregels kan leiden dat de lokale vastgestelde verordening wordt voorgedragen voor vernietiging en in dat geval betekent het dat op dat moment er geen sturing kan plaatsvinden op de woonruimteverdeling.

#### FINANCIËN

Er zijn geen financiële gevolgen.

#### COMMUNICATIEPARAGRAAF

Na vaststelling zal publicatie plaatsvinden.

#### EXTERN OVERLEG

De verordening is gezamenlijk door de negen gemeenten tot stand gebracht. Hierbij is overleg gevoerd met Binnenlandse Zaken (BZK) en de Provincie over vooral het regionaal en lokaal maatwerk, de Sociale Verhuurders Haaglanden en het platform huurders Haaglanden over de uitvoering.



## RAADSVORSTEL

### VERVOLGTRAJECT

Overleg met de corporaties over onder andere de nadere invulling van lokaal maatwerk.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,                      de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends



## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2019 met de volgende bijlage(n):

- Huisvestingsverordening (19-0123033)
- Nota van beantwoording Westland en regionaal (19-0123044)

gelet op het bepaalde in artikel 4 van de Huisvestingswet en artikel 149 en 156 van de Gemeentewet;

gehoord het advies van de commissie MO van 27 mei 2019 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

### **besluit:**

- in te stemmen met de nota van beantwoording van de ingediende zienswijzen
- de Huisvestingsverordening Westland 2019 vast te stellen

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 18 juni 2019,

de griffier,

de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans

B.R. Arends