



**VOORBLAD COMMISSIE**

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling ontwerp Huisvestingsverordening 2019 Westland
vertrouwelijk	<i>Nee</i>
portefeuillehouder	Wethouder Van der Stee, B.P.M.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_41766.docx Concept ontwerp huisvestingsverordening (19-0038407)
agendapunt	13.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD
<ol style="list-style-type: none"><li>1. De ontwerp huisvestingsverordening 2019 Westland vast te stellen en vrij te geven voor zienswijzen.</li><li>2. De termijn voor het indienen van zienswijze te stellen op vier weken.</li></ol>

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)
<ol style="list-style-type: none"><li>1.1 <i>De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat alleen via een verordening gestuurd kan worden op de woonruimteverdeling.</i></li><li>1.2 <i>De huisvestingsverordening zorgt voor transparante en eenduidige regels voor woningzoekenden.</i></li><li>1.3 <i>De huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid tot het verlenen van voorrang aan eigen inwoners.</i></li><li>1.4 <i>Via een huisvestingsverordening kunnen urgentieverklaringen worden verstrekt.</i></li><li>1.5 <i>De huisvestingsverordening maakt strategisch woningvoorraad beheer mogelijk.</i></li></ol>

## RAADSVORSTEL

### ONDERWERP

Ontwerp Huisvestingsverordening 2019 Westland

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

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 de algemene toelichting van het concept ontwerp is aangegeven waarom ook in Westland sprake is van schaarste en dat dit legitimeert om te gaan sturen op de verdeling.

De verordening dient overeenkomstig artikel 6 van de Huisvestingswet 2014 afgestemd te worden met de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio. In dit geval zijn dat de voormalige negen gemeenten van Haaglanden. De woningmarktregio is door de Minister aangewezen.

Het is een beleidskeuze om al dan niet een huisvestingsverordening vast te stellen. Indien er geen huisvestingsverordening wordt vastgesteld dan 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. In de praktijk betekent het hebben van geen verordening dat de Westlandse corporaties zich niet hoeven te houden aan gemeentelijke kaders bij de woningtoewijzing.

De verschillen tussen de nieuwe en geldende verordening zijn:

- *Gewijzigd: definitie doorstromers, starters en de woonduur*

De definitie van doorstromer is gewijzigd. Het voorstel is dat 'een doorstromer een woningzoekende is die een zelfstandige sociale huurwoning in Haaglanden achterlaat.' Nu is een doorstromer "een woningzoekende die een zelfstandige woning in Nederland achterlaat". Een doorstromer kan maximaal 5 jaar extra woonduur krijgen bovenop de inschrijfduur.

## RAADSVORSTEL

- Nieuwe woningzoekenden **van buiten onze regio** zijn straks geen doorstromer meer, maar starter. Hetzelfde geldt voor nieuwe woningzoekenden die binnen onze regio een koop- of huurwoning in de vrije sector achterlaten. Er komt uiteraard een overgangsregeling. Deze wijziging heeft als doel om meer sociale huurwoningen binnen onze eigen regio vrij te krijgen.
- *Vervallen: doorstromers door echtscheiding*  
In de huisvestingsverordening is “doorstromer door echtscheiding” vervallen. Het idee achter deze regeling was dat deze groep met hun woonduur kans zou maken op een woning en daardoor geen urgentie hoeft aan te vragen. In de praktijk blijkt de woonduur soms net niet genoeg om het acute probleem op te lossen en dient er toch een urgentie af te geven te worden. Uiteraard moeten er dan wel aangetoond zijn dat men breed heeft gezocht.

### *Wijzigingen in de artikelen:*

#### Artikel 3:5 Rangorde voor woningaanbod

De huurder die zijn woning uit moet vanwege sloopplannen (herstructurering) gaat nu gelijkgesteld worden aan een urgente, zodat er geen ongewenste vertraging ontstaat in het hernieuwbouwproces. Doordat de einddatum van de urgentie bepalend is voor de volgorde, concurreren herstructureringskandidaten (deze zijn 12 maanden geldig) overigens pas in de laatste 3 maanden met de standaard urgenten. Om te voorkomen dat deze groep een te grote druk legt op onze voorraad, wordt nog met de andere regiogemeenten overlegd over het maximale aantal per gemeente te huisvesten herstructureringskandidaten. Overigens is het niet de bedoeling dat met deze urgentie ook een woonwens wordt vervuld.

#### Artikel 3:7 Regionaal maatwerk

In de concept huisvestingsverordening wordt de mogelijkheid geboden om naast lokaal maatwerk ook regionaal maatwerk te bieden. Nieuw is het benoemen van volgende groepen:

- woningzoekenden die een grote (eengezins)woning achterlaten
- (grote) gezinnen die nu te klein wonen

De ruimte van regionaal maatwerk (= 25%) kan gebruikt worden om de doorstroming binnen de regio te bevorderen. Lokaal maatwerk (=25%) 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. Bijvoorbeeld het door de gemeente Westland ingebrachte aspect om in te zetten bij nieuwbouw zodat voor nieuwbouw 100% lokaal maatwerk (en dus reguliere woningzoekenden) kan worden ingezet.

## RAADSVORSTEL

### 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. Nieuw is dat dit ook ingezet kan worden om bepaalde lokale knelpunten (bijvoorbeeld de grote gezinnen) op basis van een regionale uniforme bemiddelingslijst opgelost kunnen worden. De woningcorporaties in Haaglanden worden hiervoor verantwoordelijk.

### Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

In de verordening uit 2015 stonden de criteria opgenoemd waaronder een urgentieverklaring wel worden verleend. In de nieuwe verordening is gekozen om de criteria op te nemen die leiden tot de weigering van de urgentieaanvraag. Hiermee wordt geprobeerd om aanvragers vooraf meer duidelijkheid te geven over het verkrijgen van een urgentie.

### 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 gegeven aan de toetsingscommissie om direct een bemiddeling voor te stellen 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.

### Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

In de oude verordening is splitsing, samenvoeging en onttrekking opgenomen. Nieuw is de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning). Op basis van de Huisvestingswet is gekozen om voor elk onderdeel ( splitsing, samenvoeging, onttrekking en omzetting) een apart vergunningstelsel in te voeren.

#### *1.2 De huisvestingsverordening zorgt voor een transparante 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.

#### *1.3 De huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid tot het verlenen van voorrang aan eigen inwoners.*

De Huisvestingswet 2014 biedt uitsluitend via een verordening de mogelijkheid om een gedeelte van de regionale en lokale woningmarkt, te reserveren voor economisch of maatschappelijk gebonden. De wet staat toe dat de gemeente in het kader van Lokaal Maatwerk om specifieke lokale knelpunten op te lossen, maximaal 25% van de beschikbaar komende sociale huurvoorraad toe kan wijzen aan eigen inwoners. Lokaal maatwerk is dus een plus op de reguliere woningtoewijzing.

In de verordening staat het kader voor het lokale maatwerk. De uitwerking en invulling is de bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders. Hierdoor ontstaat flexibiliteit en de mogelijkheid om tijdig te kunnen inspelen op onverwachte knelpunten op de sociale woningmarkt. Over de aspecten van de uitvoering voor Lokaal Maatwerk zal overleg met de corporaties plaats-

## RAADSVORSTEL

vinden. Hierbij zal in ieder geval meer ingezoomd worden op het aspecten sociale cohesie, sociale binding aan een kern, doorstroming binnen de kern en een inspanningsverplichting voor de corporaties om lokaal maatwerk toe te passen.

Met lokaal maatwerk kunnen de kansen voor de Westlandse woningzoekenden vergroot worden. Een ander aspect is op welke wijze het aanbieden van woningen ertoe kan bijdragen dat de kansen voor de Westlander worden vergroot. Het aanbieden van woningen heeft te maken met het door de corporaties gekozen systeem van Woonnet. De gemeente dient in de verordening de kaders (het "wat") vast te stellen. In artikel 3:4 wordt aangegeven dat de woning gepubliceerd moeten worden in een uniform medium en met een uniforme typering van de woning. De corporaties gaan over de invulling (het "hoe"). En de corporaties hebben gekozen voor Woonnet. Indien de Westlandse corporaties het echt willen biedt de verordening mogelijkheden om specifiek de selectie van kandidaten vorm te geven. Over de invulling van o.a. lokaal maatwerk en wijze van aanbieden zouden ook lokale afspraken in de prestatieafspraken kunnen worden gemaakt. Dit dient dan wel gelden voor alle in het Westland werkzame corporaties. Voor het traject van nieuwe afspraken (start na juli 2019) zal dit aspect ingebracht worden.

### *1.4 Via een huisvestingsverordening kunnen urgentieverklaringen worden verstrekt.*

Er zijn woningzoekenden die dringend woonruimte behoeven. In de verordening is opgenomen onder welke omstandigheden men wel of niet (weigeringsgronden) voor een urgentie in aanmerking kan komen. Gezien de krapte op de woningmarkt o.a. door de lage mutatiegraad, is bij de toekenning van een urgentie gekozen voor het uitgangspunt het oplossen van het woonprobleem en niet voor het verkrijgen van een betere woning en/of invullen van een woonwens. Nieuw is wel dat ook bij een urgentieverlening overgegaan kan worden tot het doen van een eenmalig passend aanbod.

De Huisvestingswet 2014 schrijft voor welke urgentie categorieën minimaal in de verordening moeten staan. Dit zijn personen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang personen en mantelzorgers en/of mantelontvangers.

De verplichte voorrang in de Huisvestingswet 2014 van statushouders is afgeschaft. Het is aan de gemeenteraad om deze categorie op te nemen in de voorrangsbepaling. In het ontwerp is hiervoor niet gekozen. De wettelijke verplichting om statushouders te huisvesten is nog steeds geldig. Dit betekent dat de gemeente verplicht is om aan te geven aan de toezichthouder op welke wijze aan deze taakstelling wordt voldaan. Het logische instrument om dit te doen is opnemen in de huisvestingsverordening. In de verordening is dit opgenomen onder directe bemiddeling. Het voordeel van bemiddeling is dat gestuurd kan worden op spreiding in relatie met integratie en participatie. Opnemen in de verordening heeft ook het voordeel dat wij hiermee ook de opgave kunnen neerleggen bij de woningcorporaties.

### *1.5 De huisvestingsverordening maakt strategisch woningvoorraad beheer mogelijk.*

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 leefbaarheidstoets (bijvoorbeeld maximaal aantal kamerverhuurbedrijven per straat) kan plaatsvinden.

### *2.1 De termijn van indienen van zienswijze te stellen op vier weken.*

De huidige verordening vervalt van rechtswege op 1 juli a.s. Belangrijke spelers in het proces,



## RAADSVORSTEL

zoals het ministerie, provincie, de corporaties (SVH) en huurdersplatform zijn in het voortraject betrokken. Door de termijn te stellen op vier weken blijft er voldoende ruimte over voor besluitvorming.

### RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

De huidige huisvestingsverordening vervalt van rechtswege op 1 juli 2019. Het aanbrengen van wijzigingen in het bijzonder in de artikelen over woonruimteverdeling, aangezien dit een regionaal aspect kent, zal afgestemd moeten worden met de regio gemeenten. Deze afstemming staat uitdrukkelijk in de Huisvestingswet 2014. 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

Opstellen van een publicatie over de ter inzage legging. Enkele specifieke belangengroepen zoals Adviesraad Sociaal Domein en de Senioren adviesraad zullen specifiek het ontwerp toegestuurd krijgen.

### EXTERN OVERLEG

Het ontwerp is gezamenlijk door de negen gemeenten tot stand gebracht. Hierbij is overleg gevoerd met Binnenlandse Zaken (BZK), de Provincie, de Sociale Verhuurders Haaglanden, het platform huurders Haaglanden.

### VERVOLGTRAJECT

Het organiseren van (regionale) informatiebijeenkomst voor raadsleden. Het ontwerp zal ook worden geagendeerd voor de raadswerkgroep Wonen.

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 19 februari 2019, met de volgende bijlage(n):

- 19-0038407

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

gehoord het advies van de commissie MO van 4 maart 2019 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

### **besluit:**

- Het ontwerp van de Huisvestingsverordening 2019 Westland vast te stellen.
- Het ontwerp van de Huisvestingsverordening 2019 Westland vrij te geven voor het geven van zienswijzen.
- De termijn voor het indienen van zienswijzen te stellen op vier weken.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 19 maart 2019,

de griffier,

de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans

B.R. Arends