



Memo

AAN : De leden van de commissie MO
VAN : Wethouder B.P.M. van der Stee
C.C. :
DATUM : 12 maart 2019
BETREFT : Huisvestingsverordening en middenhuur

In de commissiebehandeling van het concept ontwerp Huisvestingsverordening Westland 2019 is er discussie geweest over de tekst van het te nemen besluit en het al het al dan niet opnemen van het segment middenhuur voor het verlenen van de huisvestingsvergunning. In dit memo verstrekken wij u nadere informatie hierover.

1. Voorstel aanpassing besluit

Van belang is dat het ontwerp Huisvestingsverordening 2019 Westland tijdig ter inzage wordt gelegd. Vraag is of in het besluit het accent op het woord "ontwerp" of op "vaststellen" moet liggen. In het proces van de terinzagelegging ligt er een versie voor, waarvan het desbetreffende bestuursorgaan het voornemen heeft om vast te stellen. Ter inzage leggen omvat een concept of ontwerp waarop gereageerd kan worden door belanghebbenden. Die reacties moet het desbetreffende bestuursorgaan meenemen in zijn besluitvorming en bij de vaststelling van de definitieve versie moet het bestuursorgaan op die ingediende zienswijzen reageren.

Als met de opmerkingen in de commissie wordt bedoeld dat bovenstaande wordt gevolgd, dan kunnen wij ermee instemmen om de woorden "vast te stellen" te schrappen en het besluit als volgt te formuleren: *De ontwerp huisvestingsverordening 2019 Westland vrij te geven voor het indienen van zienswijzen.*

2. Middenhuur

Er zijn verschillende redenen om het segment middenhuur niet te regelen in de verordening:

- A. Allereerst is het de vraag of er een noodzaak bestaat voor het toevoegen van dit segment. De huidige praktijk is dat het aanbod van woningen in het middenhuursegment door particuliere en/of woningcorporaties buiten de verordening om, redelijk goed en zonder veel ophef plaatsvindt. Wij hebben geen signalen ontvangen dat er misstanden zijn bij de toewijzing en dat die misstanden voorkomen moeten worden, zoals bijvoorbeeld wel in de gemeente Den Haag.

Een en ander neemt niet weg dat er wel degelijk behoefte aan is woningen met een huurprijs tussen de € 720 en € 900,-. In de huidige voorraad (de bestaande bouw) zijn er weinig woningen in het middenhuursegment. Het is dus van belang om in dit segment te gaan bouwen. Dat wordt er echter niet via de Huisvestingsverordening geregeld. Deze heeft betrekking op het reguleren van schaarse woningen en niet direct op het bouwen.

- B. Daarnaast betekent het opnemen van het segment in verordening dat de toewijzing gebonden is aan regels. Gezien de hoogte van de huurprijs vinden wij het niet wenselijk dat de inwoner van Westland die graag wil verhuizen c.q. aangewezen wordt op dit segment, aan



de inkomenstoets of huishoudensgrootte wordt onderworpen. De Sociale Verhuurders Haaglanden zien bovendien het risico dat het uitsluitend toewijzen op basis van de inkomenseis gaat leiden tot huurderving en/of leegstand in dit segment. De verwachting is dat zij dit kenbaar zullen maken in een zienswijze als u middenhuur opneemt in de verordening. Verder bestaat het risico dat de huren in de particuliere voorraad worden opgetrokken met € 1,- boven de grens. Hierdoor zullen er nog minder woningen in het middenhuursegment overblijven.

- C. Tot slot vraagt het invoeren van de vergunningplicht om handhaving, dus het beschikbaar stellen van capaciteit. Het gaat om handhaving voor zowel het aanvragen van de vergunning als voor het uitvoeren van de passendheidstoets.