Raadsvoorstel

Rijswijk

Datum besluit B&W	18-04-2023
Forumverg. d.d.	16-05-2023
Agendapunt nr.	(nummer)
Portefeuillehouder(s)	G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding en Welzijn
Redacteur	I. Jurriens
Doorkiesnummer	(070) 326 11 55
Domein / Team	Ruimte
Corsanummer	23.030153

Aan de Raad,

1. Onderwerp

   Voorstel voor vaststelling van de nieuwe Huisvestingsverordening Rijswijk 2023.
   Er worden wijzigingen voorgesteld in het regionaal opgestelde deel van de verordening. Dit deel is in werking tot 1 juli 2023 en moet opnieuw worden vastgesteld. Het gaat hierbij om de hoofdstukken 1,2,3,4,6, 7 en 8. De exacte wijzigingen worden toegelicht onder punt 5, Argumenten.

2. Voorstel

   De regionale Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.

   De schaarste onderbouwing vast te stellen.

   In te stemmen met de definitieve teksten van de nieuwe Huisvestingsverordening Rijswijk 2023, en de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 vast te stellen.

   De Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk in te trekken.

3. Inleiding

   Vanaf 1 juli 2019 is in Rijswijk een Huisvestingsverordening van kracht.
   De Huisvestingsverordening is opgebouwd uit twee delen. Er is een deel dat ingaat op het voorraadbeheer en hier regels voor stelt, zoals de omzetting en de splitsingsvergunning.

   Het andere deel gaat in op de regionale woonruimteverdeling. Hierin staan de regels die gelden voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Het gaat hierbij om de hoofdstukken 1,2,3,4,6,7 en 8. De inhoud hiervan is afgestemd met de regiogemeenten, en dus in alle gemeenten gelijk. Dit in het kader van het bevorderen van de doorstroming in de regionale volkshuisvesting. De Huisvestingsverordening heeft een werking van vier jaar en loopt af per 1 juli dit jaar. Het is dus noodzaak om de verordening voor die tijd opnieuw door de raad vast te laten stellen.

In het najaar van 2021 is het regionale deel in de Huisvestingsverordening geëvalueerd, en in samenspraak met de regiogemeenten, Sociale Verhuurders Haaglanden (koepel van corporaties) en Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden is een nieuw concept van de verordening opgesteld. Conclusie was dat er anders dan verbeterpunten op dat moment geen grote koerswijziging nodig werd geacht. Daarom zijn de voorgestelde wijzigingen in het regionale deel van de Huisvestingsverordening zoals dat nu voorligt beperkt.

Inmiddels heeft het concept voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Vanuit regionaal verband is de conceptversie ter inzage gelegd via een internetconsultatie. Als antwoord op de ingekomen zienswijzen is een regionale nota van beantwoording opgesteld. De ingediende zienswijzen zijn afkomstig van de Provincie Zuid-Holland, en van de Sociale Verhuurders Haaglanden en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden. De reacties op deze zienswijzen zijn opgenomen in de regionale nota van beantwoording op de zienswijzen. Bij de gemeente Rijswijk is alleen de zienswijze binnen gekomen van de Sociale Verhuurders Haaglanden en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden. Omdat deze zienswijze naar alle regiogemeenten is verstuurd vindt de beantwoording ook vanuit de regio plaats.

De inspraakreacties hebben niet tot een inhoudelijke wijziging geleid maar op vier punten tot aanscherping van definities en tekst. Bij de overige reacties wordt aangegeven dat deze onderwerpen worden meegenomen in het spoor 1b waarin een paar onderwerpen verder worden uitgewerkt en op een later moment via een wijzigingsbesluit(en) in de Huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen. Dit spoor is inmiddels gestart en dit betekent dat op een later moment nogmaals wijzigingen in de Huisvestingsverordening aan u worden voorgelegd.

4. Beoogd effect

Er is al langere tijd sprake van schaarste in de regio Haaglanden. Om zorg te dragen dat huishoudens met een laag inkomen en/of huishoudens die aangewezen zijn op het sociale segment, ook perspectief houden op een woning, is het in alle regiogemeenten verplicht om voor huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens een huisvestingsvergunning aan te vragen. Via de huisvestingsverordening voeren de gemeenten in de regio eenzelfde beleid voor de toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Dit beleid komt tot uiting in een regionaal afgestemde format voor woonruimteverdeling. In de huisvestingsverordening 2023 -2027 worden voor woonruimteverdeling de beoogde doelen waarlangs de vorige verordening is vormgegeven gecontinueerd:

- De doorstroming bevorderen, waardoor meer woningen vrij komen en er meer huishoudens een woning kunnen vinden.
- Aandacht hebben voor starters en spoedzoekers, zodat ook deze groepen huishoudens perspectief blijven houden op een woning.
- Een strenge urgentieregeling blijven voeren die voor huishoudens die knel zitten een vangnet vormt, maar het aantal toegekende urgenties behapbaar houdt.
- De ruimte te benutten om slaagkansen te bevorderen voor woningzoekenden met lokale en regionale binding.

Gemeenten, Sociale Verhuurders Haaglanden en Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden blijven op regionaal niveau monitoren en de impact van de gestelde regels in de verordening voor woningzoekenden volgen. Daarnaast wordt verkend of het huidige woonruimteverdeelsysteem het beste aansluit op diversiteit in de vraag naar sociale huurwoningen.

5. Argumenten

Samengevat zijn de nu voorgestelde wijzigingen in het regionaal opgestelde deel van de verordening als volgt:

- *Definitielijst: Huurprijsgrens (definities) & Artikel 2:3 Inkomensgrenzen voor huurwoningen onder de huurprijsgrens*
  Wie in aanmerking komt voor een huurwoning onder de huurprijsgrens is mede afhankelijk van het inkomen van de woningzoekende(n). De voorliggende verordening stelt de inkomensgrenzen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor een woning onder de huurprijsgrens gelijk aan de wettelijke regels die voor woningcorporaties gelden.

- *Artikel 3:3 Aanvullende regel Flexwonen + definitielijst: Behoud inschrijving bij Flexwonen*
  Er is een definitie voor Flexwonen opgenomen. Ook wordt voorgesteld om woningzoekenden die in de regio een flexwoning betrekken als ‘starters’ te blijven zien: zij behouden hun inschrijftijd bij het accepteren van een flexwoning in de regio.

- *Artikel 3:5 Volgordebepaling Lokaal en Regionaal maatwerk*
  Iedere gemeente stelt haar eigen lokale maatwerk vast en heeft hier voorrangsregels voor opgesteld. Deze kunnen per gemeente verschillen. In kader van het bevorderen van de doorstroming en het terugdringen van schaarste is het voorstel om deze volgorde wel regionaal te bespreken. Dit betreft feitelijk een verduidelijking van de regels ten opzichte van hoe het in de praktijk nu al gaat.

- *Artikel 3:10 Terugkeermogelijkheid herstructureringskandidaat bij sloop/nieuwbouw of ingrijpende verbouwing*
  Om woningcorporaties een grondslag te geven dat herstructureringskandidaten na afronding van een ingrijpende verbouwing of nieuwbouw bemiddeld kunnen worden naar een woning in het actiegebied, is deze regel openomen in de verordening. Gemeenten en woningcorporaties bepalen in samenspraak in welk gebied deze terugkeermogelijkheid werking heeft.

- *Artikel 3:12 Loting wordt ‘Afwijken van de rangorde van het woningaanbod’*
  Met het oog op slaagkansen van actief woningzoekenden met een lage inschrijftijd, zoals starters en spoedzoekers, is het voorstel om dit artikel te wijzigen. Door de wijziging mogen corporaties maximaal 10% van het vrijkomend aanbod via andere rangordecriteria gaan aanbieden. Dit geeft een ruimere mogelijkheid aan corporaties dan het aanbieden van de woonruimten via loting. Het gaat hierbij wel uitsluitend om moeilijk verhuurbare woningen.

- *Artikel 4:5 Weigeringsreden urgentie*
  De inkomensgrenzen die gehanteerd worden bij de aanvraag van een urgentieverklaring sluiten niet aan bij de grenzen voor een huisvestingsvergunning. Deze verschillen zorgen voor onduidelijkheid en daardoor vallen bepaalde woningzoekenden net buiten de boot, terwijl zij wel recht hebben op een sociale huurwoning. Voorgesteld wordt daarom om voor woningzoekenden met een urgentie dezelfde grenzen aan te houden als voor een huisvestingsvergunning.

6. Kanttekeningen

Bij de corporaties, gemeenteraden en colleges uit de regio leeft op dit moment echter wel de ambitie om de verordening rigoureuzer te gaan wijzigingen. Daarom hebben nog een aantal overleggen plaatsgevonden en zijn er informatie-avonden georganiseerd met alle gemeenteraden uit de regio Haaglanden.

In andere regio's (o.a. Amsterdam en Eindhoven) hebben onlangs al meer rigoureuze herzieningen van de Huisvestingsverordening plaatsgevonden. In lijn hiermee is bij de Bestuurlijke Tafel Wonen en de Sociale Verhuurders Haaglanden de ambitie ontstaan om een meer fundamentele wijziging van de Huisvestingsverordening in de regio Haaglanden te onderzoeken. Dit zal een traject zijn dat, als we dat nu starten, naar alle waarschijnlijkheid nog enkele jaren in beslag zal nemen. De exacte aanpak wordt de komende tijd in regioverband uitgewerkt, in een tweede spoor naast spoor 1b.

7. Financiën

n.v.t.

8. Vervolg

Op dit moment is voor de woonruimteverdeling relevante wetgeving nog in voorbereiding en ten tijde van het opstellen van de verordening nog niet gereed. Denk aan de wijziging van de Huisvestingswet 2014 (onder andere wijzigingen in de regels van lokaal maatwerk), de wet Versterking regie Volkshuisvesting (gaat onder andere over de definitie sociale huur en urgentie categorieën), en de Wet betaalbare huur (regulering middenhuur).

Daarnaast is de regio Haaglanden koploper voor het programma 'Een thuis voor Iedereen' van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Hiertoe wordt een regionale woonzorgvisie uitgewerkt waarin de woonzorg behoefte voor de aandachtsgroepen wordt geduid en richting wordt gegeven aan het invullen van die behoefte. Dit kan consequenties hebben voor toewijzingsregels en/of de urgentieregeling.

Daarom is gekozen voor een aanpak (spoor 1b) waarin de voorliggende verordening met kleine aanpassingen ten opzichte van de vorige verordening ter vaststelling aan u wordt voorgelegd en vervolgens gedurende de looptijd van de verordening via wijzigingsbesluit(en) de overige thema's ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

U wordt tijdig en nauw betrokken bij dit proces en bij de voorbereiding van de wijzigingsbesluiten.

9. Communicatie

De Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 treedt in werking na bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad waarin het wordt geplaatst. Dit gebeurt via de website: www.officielebekendmakingen.nl.

Daarnaast wordt het besluit ook gepubliceerd in Rijswijk Regelrecht en beschikbaar gesteld via de website www.overheid.nl.

10. Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen (regionaal)
2. Schaarste onderbouwing
3. Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 – Tekst met wijzigingen
4. Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 – Geconsolideerde versie
5. Brief Zienswijzen SVH&SHH
6. Bekendmaking

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
P.M. Schuit	H. Sahin

Raadsbesluit

Rijswijk

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 1 juni 2023
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 18 april 2023, nr.

B E S L U I T :

1. De regionale Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen
2. De schaarste onderbouwing vast te stellen
3. De Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 vast te stellen
4. De Huisvestingsverordening 2019 gemeente Rijswijk in te trekken

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 1 juni 2023

De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	H. Sahin