Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	8 juni 2023
Nummer	2023-08-05 n
Datum commissievergadering	20 juni 2023
Datum raadvergadering	4 juli 2023

OPLEGGER

Registratienummer	0000418639
Onderwerp	Huisvestingsverordening 2023
Portefeuillehouder	W. Renzen - van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	23 mei 2023
Eerdere besluitvorming	nvt
Samenvatting voorstel	**Besluit** De gemeenteraad besluit om: 1. De Huisvestingsverordening Midden-Delfland 2023 vast te stellen. **Argumenten** 1.1 Er heeft uitgebreide regionale afstemming plaatsgevonden over de verordening. 1.2 Het lokale deel van de huisvestingsverordening (samenstelling woonruimtevoorraad) blijft ongewijzigd ten opzichte van de huisvestingsverordening Midden-Delfland 2019. 1.3 Lokaal maatwerk biedt de mogelijkheid tot het verlenen van voorrang aan woningzoekenden uit Midden-Delfland **Kanttekeningen** n.v.t.
Bijlagen	- Huisvestingsverordening Midden-Delfland 2023 - Toelichting op wijzigingen en verwerking inspraakreacties - Lokaal Maatwerkregels 2023 - Schaarsteonderbouwing
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad. De commissie neemt kennis van de mededeling dat in september 2023 een voorstel voor Woonvisie / Woonagenda ter bespreking wordt aangeboden.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: A. de Vos griffier A.P.J van Hemmen voorzitter

Advies
Het college van burgemeester en wethouders adviseert de gemeenteraad om:
De Huisvestingsverordening Midden-Delfland 2023 vast te stellen.

Inleiding
De huidige huisvestingsverordening Midden-Delfland 2019 verloopt op 1 juli 2023.
Op 13 februari 2023 vond een regionale raadsinformatiebijeenkomst plaats in Midden-Delfland met betrekking tot het regionaal afgestemde format voor de woonruimteverdeling, waarbij raadsleden van Midden-Delfland aanwezig waren. Daarna heeft op 23 februari 2023 een Raadswerkgroep plaatsgevonden om de voorgenomen wijzigingen in het regionale deel, het verdere proces en het lokale gedeelte (betreft samenstelling woonruimtevoorraad) van de huisvestingsverordening te bespreken.

Schaarste
- Er is sprake van schaarste: in de gemeenten waar woningzoekenden in 2021 de beste slaagkans hadden, was de vraag 6 keer groter dan het aanbod; gemiddeld is in de regio de vraag ongeveer 8 keer groter dan het aanbod. Wacht- en zoektijden voor een huurwoning onder de liberalisatiegrens zijn opgelopen.
- Regiogemeenten in Haaglanden werken in de Bestuurlijke Tafel Wonen samen om schaarste te verminderen. Via verschillende akkoorden zijn samenwerkingsafspraken gemaakt en inspanningsverplichtingen aangegaan om het komende decennium tot (een meer evenwichtige) groei van de voorraad in de regio te komen. Daarbij is voor partijen ook duidelijk dat de uitdagingen om tot realisatie te komen groot zijn: diverse knelpunten die buiten de scope van de volkshuisvesting liggen, zijn van invloed op de feitelijke bouwproductie.
- Daar de verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren in de regio verder toe zal nemen, is de verwachting dat de druk op de woningvoorraad hoog blijft. Regels in de huisvestingsverordening beogen dat alle woningzoekenden perspectief houden op een woning.

Totstandkoming huisvestingsverordening woonruimteverdeling (regionale deel)
Op basis van een tussentijdse evaluatie en de monitoringscijfers zijn verbeterpunten voor de verordening benoemd. Vervolgens is een regiegroep waarin de Bestuurlijke Tafel Wonen/gemeenten, Sociale Verhuurders Haaglanden/ Woningcorporaties en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden in vertegenwoordigd zijn, gestart met de uitwerking van de regionale format voor de woonruimteverdeling. Niet alle verbeterpunten zijn al opgepakt: op enkele thema's is relevante wet- en regelgeving nog in voorbereiding. Daarom is gekozen voor een aanpak waarin de voorliggende verordening met kleine aanpassingen ten opzichte van de vorige verordening ter vaststelling wordt voorgelegd en vervolgens gedurende de looptijd van de verordening via wijzigingsbesluit(en) de overige thema's ter besluitvorming worden voorgelegd.
Het regionale gedeelte heeft ter inzage gelegen en is afgestemd met de SVH en SHH.

Instandhouding huisvestingsverordening samenstelling woonruimtevoorraad (lokale deel)
Aangezien het lokale gedeelte ongewijzigd blijft, is deze niet lokaal ter inzage gelegd.

Beoogd effect
De mogelijkheid om als gemeente te kunnen sturen op de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Er is al langere tijd sprake van schaarste in de regio Haaglanden (zie Bijlage Schaarsteonderbouwing). 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 9 gemeenten verplicht om voor alle 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 vorm gegeven gecontinueerd:

- De doorstroming te bevorderen, waardoor meer woningen vrij komen en er meer huishoudens een woning kunnen vinden.
- Aandacht te hebben voor starters en spoedzoekers, zodat ook deze groepen huishoudens perspectief blijven houden op een woning.
- Een strenge urgentieregeling te 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.

Argumenten

1.1 Er heeft uitgebreide regionale afstemming plaatsgevonden over de verordening
Er is uitgebreide regionale afstemming geweest over de Huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening is regionaal ter inzage gelegd en inspraakreacties zijn verwerkt.

1.2 Het lokale deel van de huisvestingsverordening (samenstelling woonruimtevoorraad) blijft ongewijzigd ten opzichte van de huisvestingsverordening Midden-Delfland 2019.
Op basis van de nieuwe Woonvisie en nieuwe onderzoeksgegevens die hierbij beschikbaar komen zal ook een heroverweging plaatsvinden van het gedeelte van de huisvestingsverordening dat betrekking heeft op de samenstelling van de woonruimtevoorraad (het lokale deel).

1.3 Lokaal maatwerk biedt de mogelijkheid tot het verlenen van voorrang aan woningzoekenden uit Midden-Delfland
Op basis van de Huisvestingsverordening kunnen we gebruik maken van de wettelijke mogelijkheid om maximaal 25% van de sociale huurwoningen met voorrang te verlenen aan lokale woningzoekenden. In overleg met Wonen Midden-Delfland is er in 2015 voor gekozen om via lokaal maatwerk voorrang te verlenen aan vier categorieën woningzoekenden. De ervaringen hiermee zijn positief. Het college heeft daarom besloten om het lokaal maatwerk te blijven continueren voor deze doelgroepen. Dit is een collegebevoegdheid. Ter informatie is de bijlage Lokaal maatwerk 2023 in Midden-Delfland toegevoegd.

Kanttekeningen

nvt

Financiën

Vaststelling van de huisvestingsverordening heeft geen financiële consequenties.

Vervolgstappen

Vaststelling Huisvestingsverordening Midden-Delfland 2023
De Huisvestingsverordening treedt op 1 juli 2023 in werking.

Komende wijzigingen
Gedurende de looptijd van de verordening zal met het oog op de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad één of enkele wijzigingsbesluiten worden voorgelegd.

Dit heeft als reden dat voor de woonruimteverdeling relevante wetgeving in voorbereiding is maar ten tijde van het opstellen van de verordening nog niet gereed. Denk aan wijziging Huisvestingswet 2014 (o.a. wijzigingen regels lokaal maatwerk), wet Versterking regie Volkshuisvesting (o.a. Definitie sociale huur en urgentie categorieën), Wet betaalbare huur (regulering middenhuur).

Daarnaast is de regio Haaglanden koploper voor het programma Een thuis voor Iedereen van het ministerie van BZK. 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.

Op basis van de nieuwe Woonvisie en nieuwe onderzoeksgegevens die hierbij beschikbaar komen zal ook een heroverweging plaatsvinden van het gedeelte van de huisvestingsverordening dat betrekking heeft op de samenstelling van de woonruimtevoorraad (het lokale deel).

Consequenties

nvt

Reactie college op commissiebehandeling