uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 24.078866
inlichtingen bij
doorkiesnummer

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

De Raad

betreft Raadsinformatiebrief - Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 spoor 1b

datum 3 september 2024
bijlage(n) 4

1. Inleiding

Vanaf 1 juli vorig jaar is de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 van kracht.
De verordening 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 2,3,4 en 6. De inhoud hiervan is afgestemd met de regiogemeenten, en dus in alle gemeenten gelijk. Dit is in het kader van het bevorderen van de doorstroming in de regionale volkshuisvesting. Bij vaststelling van de huidige verordening is wat betreft deze hoofdstukken geconstateerd dat relevante wet- en regelgeving nog in voorbereiding was en enkele beleidskeuzes nog gemaakt moesten worden. Daarom is regionaal afgesproken dat als relevante wet- en regelgeving van kracht wordt, wijzigingen gedurende de looptijd van de verordening doorgevoerd gaan worden. Dit vindt plaats onder de noemer van ‘spoor 1b’, en telkens per 1 januari van het daaropvolgende jaar.

2. Kern informatie

Op 29 mei jl. heeft de Bestuurlijke Tafel Wonen ingestemd met een inspraakronde voor de voorgestelde concept wijzigingen van het gezamenlijke deel van de Huisvestingsverordening. Het wijzigingsvoorstel is hierna voorgelegd aan de provincie Zuid Holland en de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), de koepel van de woningcorporaties. Zij hebben inmiddels beiden een positieve zienswijze gegeven.

In regionaal verband is vanaf 2022 een regiegroep actief waarin de Bestuurlijke Tafel Wonen, gemeenten, Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) vertegenwoordigd zijn. In deze Regiegroep wordt bijgehouden welke punten ter wijziging worden voorgelegd, en welke punten nog op de agenda staan voor in een wijzigingsvoorstel op een later moment.

De nu voorgestelde wijzigingen zijn te duiden als verbeterpunten ten aanzien van het huidige woonruimteverdeelsysteem. Er wordt met dit besluit geen koerswijziging voorgesteld.

Voorgestelde wijzigingen ten opzichte van de vigerende Huisvestingsverordening

Samengevat zijn de nu voorgestelde wijzigingen in H3 en H4 van het regionale deel van de Huisvestingsverordening als volgt:

Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

- *Artikel 3:3 lid 6, Uitzonderingen op het vervallen van de inschrijfduur*

In de huidige Huisvestingsverordening vervalt na acceptatie van een woning de opgebouwde inschrijfduur. Ook staat beschreven dat voor behoud van inschrijfduur de woningzoekende woonachtig moet zijn in de regio.
Beide punten blijken onwenselijk te zijn. Er kan sprake zijn van (tijdelijke) noodoplossing, en (tijdelijke) oplossingen kunnen niet altijd alleen binnen de regio gevonden worden.
In de wijziging wordt daarom gesteld dat een woningzoekende na acceptatie van een woning de inschrijfduur kan behouden.
Daarbij geldt:

- de woningzoekende moet hier zelf om verzoeken binnen een jaar
- niet alleen behoud van inschrijving maar ook de inschrijfduur
- dit is ook van toepassing op huur met een tijdelijke contract, flexwoning, wisselwoning, 1-kamerwoning, of wanneer er sprake is van inwoning.

- *Artikel 3:11 lid a, Aanscherping grondslag directe aanbieding bij tijdelijke woonoplossingen*

Door een aanvulling op artikel 3:11 lid a wordt het mogelijk om binnen de eigen gemeente statushouders direct te bemiddelen die gehuisvest zijn in een tijdelijke voorziening, en in afwachting zijn van de definitieve huisvesting in een reguliere woonruimte.
Dit verzoek tot wijziging is vanuit Rijswijk gekomen omdat bij het herhuisvesten van de bewoners van een flexwoning op Hof van Elsenburg bleek dat dit artikel niet goed werkbaar was.

Hoofdstuk 4 Urgentie

- *Artikel 4:5, lid m, Aanpassen algemene weigeringsgrond urgentieregeling*

In de huidige Huisvestingsverordening staat dat een woningzoekende een aanvraag voor een urgentie in kan dienen, mits er eerst drie maanden actief op woonruimte is gereageerd.
In de praktijk kan soms sprake zijn van een dermate acute noodsituatie, waardoor een snelle oplossing noodzakelijk is. Ook kan het zelf actief zoeken naar een woonruimte fysiek niet mogelijk zijn, of kansloos zijn omdat er te weinig woonduur is opgebouwd.
Daarom wordt voorgesteld om in de tekst een alinea op te nemen die voor deze gevallen een uitzondering maakt.

- *Artikel 4:8, lid 7*

Dit lid is toegevoegd ter verduidelijking van de opschorting van een urgentie. Dit voorkomt dat een urgentie verloopt tijdens de bezwaarperiode.

<u>Lokaal maatwerk</u>
Ten aanzien van het onderwerp lokaal maatwerk wordt voorgesteld om de toelichting aan te passen, waarin nu beter wordt verwezen naar vernieuwde wetgeving. Ook worden een aantal tekstuele wijzigingen en toevoegingen voorgesteld in de Artikelgewijze toelichting.

<u>Module middenhuur</u>
Wat betreft het onderwerp middenhuur is de keuze gemaakt om deze module nog niet op te gaan nemen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025, maar eerst te onderzoeken of de uitvoering in Rijswijk hiervan mogelijk gaat zijn.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Het concept wijzigingsvoorstel is op 3 september jl. door het college vastgesteld en zal daarna ter inzage worden gelegd voor de duur van 6 weken.
Na de ter inzagelegging zullen de inspraakreacties worden verwerkt en zal de definitieve versie van de Huisvestingsverordening ter besluitvorming aan u worden voorgelegd in de raad van 17 december.
Vanuit regionaal verband is het concept al ter inzage gelegd. De zienswijzen van de provincie Zuid-Holland en de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) zijn inmiddels ontvangen en ter informatie bijgevoegd.

Twee sporen
In regionaal verband blijft de regiegroep binnen spoor 1 b verder werken aan verschillende onderwerpen. Een eerste onderwerp wat aan bod komt is het verder aanscherpen van de urgentieregels en de bijhorende beleidsregel urgentieverklaringen.

Ook wordt er op dit moment gewerkt aan een regionale woonzorgvisie, die naar verwachting in 2025 wordt vastgesteld, en worden de onderwerpen particuliere verhuur en betaalbare koop verder onderzocht en uitgewerkt.

Naast spoor 1b, is spoor 2 gestart. Hierin wordt een meer fundamentele wijziging van het woonruimteverdeelsysteem onderzocht. De Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) is trekker van dit proces samen met adviesbureau RIGO. De eerste resultaten uit het gevoerde onderzoek onder woningzoekenden in de regio zal in het komende halfjaar met u gedeeld gaan worden tijdens een informatieve bijeenkomst. U wordt hier tijdig over op de hoogte gesteld.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

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

Bijlagen:
- Concept Tweede verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening (spoor 1b) – Corsanr.24.078166
- Was/Wordt tabel met voorgestelde wijzigingen – Corsanr. 24.021020
- Zienswijze Provincie – Wijzigingsvoorstel spoor 1b – Corsanr. 24.078393
- Zienswijze Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) – Corsanr. 24.078394