

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/18/026656/108919
Datum collegebesluit: dinsdag 18 december 2018
Datum commissievergadering: donderdag 10 januari 2019
Datum raadsvergadering: donderdag 31 januari 2019

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Zienswijze regionale huisvestingsverordening Holland
Rijnland
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Programma: 8.3 Wonen en bouwen

Kernboodschap: De individuele raden worden gevraagd een zienswijze af te geven in de periode van 20 december tot 14 februari 2019 inzake de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland (hierna verordening). De raad wordt gevraagd akkoord te gaan met een positieve zienswijze.

Bijlagen: Bijl. 1: Regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland
Bijl. 2: Toelichting op de verordening
Bijl. 3: Was – wordt tabel
Bijl. 4: Positieve zienswijze

Beslispunten Akkoord geven op de positieve zienswijze voor het vaststellen van de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland ten behoeve van de vaststelling van de huisvestingsverordening in juli 2019.

Relatie met: Agendapunt: (bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)
 Toezegging:
 Amendement/motie:
 Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Zienswijze regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland

Samenvatting

De huidige Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland (hierna huisvestingsverordening) is geldig tot 1 juli 2019. De huisvestingsverordening regelt de woonruimteverdeling van de sociale huurwoningen binnen Holland Rijnland. De vigerende verordening is vastgesteld op 1 juli 2015. Verordeningen worden voor maximaal vier jaar vastgesteld. Het woningmarkt verdeelsysteem is zodanig ingericht dat reguliere woningzoekende op basis van inschrijfduur in aanmerking komen voor een woning binnen het sociale huursegment. Dit betekent woningen tot aan de liberalisatiegrens (€720, - vanaf 2019). Binnen Holland Rijnland kunnen woningzoekende zich inschrijven via www.woonethollandrijnland.nl. Echter is er een rangvolgorde vastgelegd die bepaald wie, wanneer, in aanmerking komt voor de woning. Dit zijn de zogenaamde 'voorrangsregels'. Diegene die voorrang krijgen zijn urgenten, huisvesting via directe bemiddeling (voor statushouders en de contingent – regeling) en de woningen die gelabeld zijn voor specifieke doelgroepen, oftewel het lokaal maatwerk. Gemeenten mogen 25% van de woningen toewijzen aan de personen binnen de eigen gemeente die een sociale of economische binding hebben met de gemeente. De afgelopen maanden heeft er een intensieve regionale samenwerking plaatsgevonden. Om tot een nieuwe huisvestingsverordening te komen is door Holland Rijnland in maart 2018 een gestart met het input ophalen bij huurders, zorginstellingen en gemeenten. De vigerende verordening is geëvalueerd en hieruit is een belangenkaart uit naar voren gekomen.

Beoogd effect

De regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland vast te laten stellen door het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland door middel van het afgeven van een positieve zienswijze.

Argumenten

1.1. De regionale huisvestingsverordening is middels regionale afstemming tot stand gekomen. Afgelopen maanden is er in de regio Holland Rijnland gewerkt aan een nieuwe regionale huisvestingsverordening. Het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland is het bevoegd gezag om de verordening vast te stellen

1.2. Het Dagelijks Bestuur Holland Rijnland is het bevoegd orgaan om de huisvestingsverordening vast te stellen.

Het vaststellen van de regionale huisvestingsverordening is een overgedragen taak van de gemeenten aan het gemeentelijke samenwerkingsorgaan Holland Rijnland.

1.3. De individuele gemeenteraden worden verzocht om een zienswijze af te geven.

De individuele gemeenteraden worden gevraagd om tijdens de inspraakperiode van 20 december 2018 tot 14 februari 2019 een zienswijze af te geven.

1.4. De regionale huisvestingsverordening sluit aan bij het lokaal woonbeleid van Voorschoten. De nieuwe verordening sluit aan bij de ambities van het college. Verschillende thema's zijn afgelopen maanden behandeld, deze zijn weergegeven in onderstaand schema. Er zijn artikelen in stand gehouden, gewijzigd of toegevoegd ten behoeve van een goede woonruimteverdeling, die aansluit bij de toekomstige ontwikkelingen.

	Behouden	Wijzigen	Nieuw	Artikel	Toelichting/advies
1. Inschrijfduur blijft het basis criterium voor het krijgen van een woning.				Art. 6	Wanneer inschrijfduur als criterium wordt gehandhaafd verkleint het aantal verhuisbewegingen, omdat wanneer je verhuist je de opgebouwde inschrijfduur verliest. Er is echter nog geen alternatief systeem.
2. Handhaving huisvesting statushouders op basis van urgentie				Art. 26	Ondanks dat het niet meer verplicht is om het huisvesten van statushouders via de verordening te regelen, pleit de regio hier wel voor. Wanneer je het namelijk niet via de verordening regelt moet het via lokaal maatwerk. De wens is om lokaal maatwerk juist in te zetten voor lokale volkshuisvestelijke doelgroepen.
3. Beperkte uitbreiding urgentieregeling				Art. 20.4	Voorgesteld wordt om alleenstaanden die door een psychische of medische redenen niet in staat zijn om voorzieningen te delen eveneens urgentie toe te kennen.
4. Urgentie- en contingentenregeling (voorlopig) naast elkaar handhaven				Art. 18	Er is discussie gevoerd over het samenvoegen van de urgentie – en de contingent regeling. . Op dit moment is er nog geen meerwaarde om deze regelingen samen te voegen. Een aandachtspunt is wel de doordecentralisatie 2021 waarbij individuele gemeenten zelf verantwoordelijk worden voor de opvang en huisvesting van personen die beschermd wonen en maatschappelijk opvang. Art. 18 is aangepast, waardoor het in de toekomst mogelijk zou is om deze regelingen toch samen te voegen.
5. Tijdelijke huurcontracten met behoud inschrijftijd toestaan				Art. 5	Positief, want hierdoor wordt er minder 'afgestraft' als je verhuist.
6. Herformulering leeftijdsgrens senioren tot nader te bepalen leeftijdsgrens					Leeftijdsgrens wordt niet meer vastgelegd in de verordening zodat er ruimte ontstaat voor de corporaties om de leeftijdsgrens nader vast te stellen.
7. Woningen labelen voor grote gezinnen					Er wordt dus een extra doelgroep toegevoegd.

				Art. 14.e	
8. Doorstroming: experimenteren woonruimteverdeling				Art. 17A	Draagt bij aan het verminderen van de wachtlijsten. Het maakt flexwonen mogelijk.
9. Maximaal 10% woningen verdelen via loting				Art.17.7/8	Een maatregel om meer flexibiliteit te waarborgen
10. Handhaven 25% lokale beleidsruimte				Art. 13	Dit geeft gemeenten lokaal de ruimte ook invulling/voorrang te geven aan doelgroepen die specifiek voor de desbetreffende gemeente van belang zijn.
11. Wijziging formulering specifieke toewijzing nieuwbouw				Art.15.2	Op deze manier wordt ook doorstroming bevorderd binnen de corporatiesector.
12. Aparte rangordebepaling woonwagenebewoners				Art. 12A	Het Rijk heeft bepaald dat er (lokaal) woonbeleid opgesteld moet worden waarmee rekening en ruimte geboden wordt aan het recht om een woonwagen te bewonen. Gemeenten mogen geen uitsterf beleid meer hanteren en er dient meer rekening gehouden te worden met de grondrechten recht op huisvesting bescherming en gelijke behandeling.
13. Particuliere verhuurders kunnen aansluiten bij huisvestingsverordening				Art.2.3	Door middels van deze toevoeging wordt het mogelijk een grotere sociale huurvoorraad te reguleren.
14. Sancties op 'no show				Art. 15.1	Dit is een middel om urgentie in te trekken wanneer er niet gereageerd wordt op een woning die aangeboden is aan de urgent. Hiermee komen woningen niet langer onnodig leeg te staan.

Voor Voorschoten kunnen we concluderen dat de concept verordening bijdraagt aan de volgende lokale ambities:

- Wachtlijsten terugdringen
- Zoveel mogelijk regionaal oppakken
- Voorzien in voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor de o.a. jongeren en starters.

Enkele concrete voorbeelden:

- Door statushouders te handhaven als categorie urgenten, komt er meer ruimte vrij voor lokaal maatwerk. Voorschoten kan hierdoor meer inzetten op de volkshuisvestelijke doelgroepen die zij wil laten en blijven binden aan de gemeente.
- Door leeftijdsgrenzen voor senioren niet meer vast te leggen in de verordening komt er meer speelruimte voor het al dan wel of niet labelen van woonruimte. Je kunt hierdoor meer woningen vrijspelen voor de overige doelgroepen en woningen komen hiermee niet leeg te staan.
- Experimenteren met woonruimteverdeling kan lokaal middels bevoegdheid B&W geregeld worden, dit maakt flexwonen mogelijk, waarmee een oplossing wordt geboden aan spoedzoekers en kan daarmee eveneens de wachtlijsten terugdringen.

Het draagt daarmee als instrument bij aan het realiseren van voldoende beschikbare en betaalbare woningen in het sociale huursegment voor onder andere jongeren en starters. Bijlage 3 is de volledige was – wordt tabel welke aangeleverd is vanuit de regio Holland Rijnland.

Kanttekeningen

1.1. Hoe verhoudt de regionale huisvestingsverordening zich tot de lokale verordening.

De regionale huisvestingsverordening ziet niet toe op lokaal maatwerk en de regels omtrent onttrekken en splitsing van woonruimten. Gemeenten dienen dit zelfstandig in een aanvullende verordening vast te leggen. Voorschoten zal ook 1 juli een besluit moeten nemen over de lokale huisvestingsverordening.

Burgerparticipatie

Huisvestingsverordening is vastgesteld met inbreng van onder andere corporaties, zorginstellingen en huurdersorganisaties.

Communicatie

Na vaststelling van de regionale verordening door het Dagelijks Bestuur wordt de regionale huisvestingsverordening gepubliceerd.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële consequenties.

Risico's

1.1. Wat zijn de consequenties indien een gemeente een negatieve zienswijze afgeeft?

Na de inspraakronde wordt er een Nota van Beantwoording opgesteld waarin elke gemeente reactie krijgt op de ingezonden zienswijze. Hierbij wordt waar nodig een aangepast advies voor de huisvestingsverordening voorgesteld.

het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Besluit

Registratienummer:

De raad der gemeente Voorschoten;

gelet op *artikel 4 de Huisvestingswet 2014*;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 18 december 2018;

besluit:

Akkoord geven op de positieve zienswijze voor het vaststellen van de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland ten behoeve van de vaststelling van de huisvestingsverordening in juli 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 31 januari 2019

de griffier,

de voorzitter,

J. van der Does

P.J. Bouvy-Koene