

Raadsvergadering :

Onderwerp : Huisvestingsverordening Krimpenewaard 2015

Datum : 21 mei 2015

Voorgesteld besluit

Het vaststellen van de Huisvestingsverordening Krimpenewaard.

Aanleiding en probleemstelling

De vigerende verordeningen vervallen per 1 juli 2015 vanwege het in werking treden van de nieuwe huisvestingswet op 1 januari 2015.

Op 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet in werking getreden. Door die wet komen van rechtswege op 1 juli 2015 alle gemeentelijke huisvestingsverordeningen te vervallen. De geest van de wet ademt een (verdere) liberalisering van de woningmarkt: vrije vestiging, met zo min mogelijk (lokaal opgeworpen) belemmeringen. Belangrijkste wijziging: de raad mag alleen regels opstellen "...voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte" (artikel 2 Huisvestingswet), aan te tonen door de gemeente.

Beoogd resultaat

Rechtvaardige, transparante en doelmatige toewijzing van sociale huurwoningen.

Eerdere besluitvorming raad

2009 - Vaststelling K5 Huisvestingsverordening door de raden van de gemeenten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist.

Tekst voorstel

1. Bepaalde categorieën woningen zijn schaars in de Krimpenewaard.

- Levensloopbestendige woningen voor senioren dicht bij alle voorzieningen – Voor deze woningen zijn in het verleden forse investeringen gedaan met het oog op de vergrijzing. Het is wenselijk om deze woningen toe te wijzen aan de passende doelgroep.
- Woningen voor specifieke aanpassingen voor gehandicapten (hierna: miva woningen) - In deze woningen is in het verleden fors geïnvesteerd om deze geschikt te maken voor mensen met een lichamelijke beperking. Het is wenselijk om deze woningen toe te wijzen aan de doelgroep die hier behoefte aan heeft.

2. Het is noodzakelijk om bepaalde urgentie categorieën aan te wijzen om sociaal onwenselijke situaties te vermijden.

In de concept verordening (hoofdstuk 3) zijn de volgende categorieën aangewezen:

- Statushouders - wettelijk verplicht;
- Uitstroom uit blijf van mijn lijf huizen - wettelijk verplicht;
- Mantelzorgers en ontvangers - wettelijk verplicht;
- Stadsvernieuwing urgentie – ten behoeve van herstructureringsprojecten;
- Medische urgentie – bewoning van de huidige woning is op medische gronden niet meer mogelijk;

- Geweld en bedreiging – bewoning van de huidige woning is niet meer wenselijk vanwege geweld of bedreiging;
- Woonlasten – bewoning van de huidige woning is niet meer mogelijk vanwege te hoge woonlasten.
- Uitstroom uit regionale opvangvoorzieningen – met de zekerheid van goede zorg en begeleiding, aantal te huisvesten personen op basis van afspraken binnen de regio Midden Holland.

3. Door het instellen van een verordening is transparantie in toewijzing van alle in de gemeente aanwezige sociale huurwoningen gewaarborgd.

Zowel toegelaten als niet toegelaten instellingen vallen onder de verordening, waardoor alle sociale huurwoningen van verhuurders met een bezit van meer dan 20 sociale huurwoningen in de gemeente op dezelfde transparante wijze worden aangeboden.

4. De schaarste is beperkt.

Op basis van de mutatiegegevens wordt jaarlijks gemonitord of de lijst aangewezen woningen te rechtvaardigen is. Indien nodig wordt de lijst met aangewezen woningen jaarlijks geactualiseerd.

Alternatieven

De raad kan er voor kiezen om geen verordening vast te stellen. De gemeente maakt dan afspraken met verhuurders via beleidsregels. Dit betekent echter dat er geen onderscheid gemaakt kan worden om bepaalde woningen aan specifieke doelgroepen toe te wijzen. Ook is het dan niet mogelijk om bepaalde urgentie categorieën aan te wijzen. Tevens is door het instellen van een verordening transparantie in toewijzing van alle in de gemeente aanwezige sociale huurwoningen gewaarborgd.

Extern overleg

De verordening is tot stand gekomen in overleg met alle in de gemeente opererende woningcorporaties, sociale verhuurders, huurderbelangenorganisaties en zorgpartijen.

Op 5 maart 2015 is een participatieavond georganiseerd (voor presentatie en conclusies zie bijlage 3).

Aanwezig waren diverse afgevaardigden van de raadsfracties, de leden van de Federatie van woningcorporaties Krimpenerwaard, de SON (Krimpen aan de Lek), STEB (Lekkerkerk), Zorgpartners, De Vierstroom en huurders belangenorganisaties in de gemeente. Het was een constructieve avond waarin de aanwezigen actief deelnamen aan de discussie. De resultaten daarvan zijn meegenomen bij het opstellen van de nieuwe verordening. Het gaat hierbij om de volgende punten:

- Niet iedere woningzoekende komt aanmerking voor iedere woning → senioren zijn gezien de demografische ontwikkelingen (vergrijzing) een belangrijke doelgroep. Daarom wordt voorgesteld een aantal levensloop bestendige en dicht bij alle voorzieningen liggende wooncomplexen voor deze doelgroep te labelen
- Een mix van doelgroepen draagt bij aan de participatiesamenleving → daarom zo min mogelijk gelabelde woningen om concentratie van doelgroepen te minimaliseren
- Zo min mogelijk uitzonderingsregels → beperken van het aantal urgenties. Urgent zijn: Huiselijke geweld, stadsvernieuwing, woonlasten, medische urgenties en mantelzorg. Statushouders en uitstroom blijf van mijn lijfhuizen hebben wettelijk recht op het toewijzen van een woning
- Aangepaste woningen moeten bij de doelgroep terecht komen → Verhuisplicht voor achterblijvers in een aangepaste woning is reden tot urgentie (alleen voor nieuwe gevallen, en met verhuisvergoeding)
- Ontvangers en gevers van mantelzorg kunnen zoveel mogelijk in de eigen kern blijven wonen → Het college heeft de ruimte om zorgvuldige afwegingen te maken bij het toewijzen van een woning ten behoeve van mantelzorg, zodat toewijzing-op-maat mogelijk is.

Financiële en juridische consequenties

De nieuwe huisvestingsverordening is, na vaststelling door de raad, het nieuwe juridische kader voor de toewijzing van sociale huurwoningen

Participatie en communicatie

Communicatie over de gevolgen van de nieuwe huisvestingsverordening richting woningzoekenden Zal plaatsvinden in overleg met de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard.

Eventuele bijlagen en links naar websites**Bijlagen:**

1. Concept huisvestingsverordening gemeente Krimpenerwaard 2015
2. Analyse schaarste woningen in de Krimpenerwaard (analyse door de federatie van woningcorporaties)
3. Presentatie en conclusies participatie avond huisvestingsverordening 5 maart 2015

Indien er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden

De huisvestingsverordening moet voor 1 juli worden vastgesteld. De vigerende huisvestingsverordening vervalt per 1 juli 2015 vanwege het in werking treden van de nieuwe huisvestingswet op 1 januari 2015.

Voorstel

De concept Huisvestingsverordening Krimpenerwaard vaststellen.

Hoogachtend,

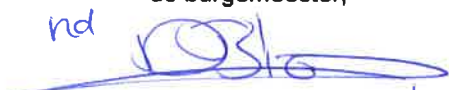
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,



mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,

nd 
mr. T.P.J. Bruinsma 12/00

