Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 22 januari 2019
Nummer 841
Onderwerp Raadsbrief Ontwerp Huisvestingsverordening 2019 Gemeente Leidschendam-Voorburg

Portefeuillehouder Wethouder Bouw
Behandeld door FC van Rooijen

1. **Waarom wordt de raad geïnformeerd?**
De vigerende Huisvestingsverordening juli 2015 Gemeente Leidschendam-Voorburg vervalt op 1 juli 2019. De raad is bevoegd om een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen. Het vaststellen van de huisvestingsverordening door de raad moet uiterlijk eind juni 2019 plaatsvinden. Met een nieuwe huisvestingsverordening wordt het huidige woonruimteverdelingsbeleid voortgezet. De voorbereiding van de verordening inclusief inspraak is door het college ter hand genomen. Het college heeft de inspraakprocedure gestart en informeert de raad in deze brief hierover.

2. **Inhoudelijke toelichting**
De huisvestingsverordening heeft als doel om ‘onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte’ te bestrijden door de verdeling van deze woonruimten te regelen. De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente om aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad voordat het instrument huisvestingsverordening mag worden ingezet.
Met het oog op het aflopen van de geldigheid van de verordening hebben de negen gemeenten in woningmarktregio Haaglanden onderzocht of er aanleiding is om een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen. Op basis van woningmarktgegevens, in het bijzonder van de woningcorporaties, is vastgesteld dat de wachttijden voor sociale huurwoningen in de afgelopen vier jaar langer zijn geworden en derhalve nog steeds sprake is van ‘onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte’.

Schaarste
De lokale vraag naar sociale huurwoningen overstijgt het aanbod ruim. De volgende ontwikkelingen en feiten uit de Aanbodrapportage 2017 van SVH tonen dit aan:
- De druk op de woningmarkt is sinds 2015 sterk toegenomen. De trek naar de (Rand)stad versnelt.

- De mutatiegraad in de sociale voorraad loopt sterk terug, terwijl het aantal woningzoekenden toeneemt, hierdoor is de reële slaagkans[1] voor een woning in Leidschendam-Voorburg teruggelopen van 16,6% in 2013 tot 12,2% in 2018.
- De gemiddelde wachttijd is toegenomen van 26 maanden in 2013 tot 47 maanden in 2017.
- Het gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning is toegenomen van 86 in 2013 tot 205 in 2017. Voor woonruimten onder de aftoppingsgrens (€ 651,03 in 2019) loopt het aantal reacties in 2017 op tot 246.
- Hoewel de gemeente werkt aan de bouw van nieuwe woningen met bijzondere aandacht voor sociale woningbouw, is dit vooralsnog niet voldoende om de toegenomen vraag naar goedkope woningen op te vangen.

De schaarste op de woningmarkt zal naar verwachting in de nabije toekomst niet afnemen. De inzet van het verdelingsinstrument huisvestingsverordening is daarmee gelegitimeerd.
De gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden hebben gezamenlijk een ontwerp voor een nieuwe huisvestingsverordening voorbereid. Bij het opstellen van de ontwerp huisvestingsverordening zijn Sociale Verhuurders Haaglanden (woningcorporaties), Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (huurders) en Provincie Zuid-Holland betrokken.
De nieuwe huisvestingsverordening treedt in werking op 1 juli 2019.

Nieuwe huisvestingsverordening
De ontwerp Huisvestingsverordening 2019 Gemeente Leidschendam-Voorburg is aangepast conform de Huisvestingswet 2014. De belangrijkste wijzigingen, ten opzichte van Huisvestingsverordening juli 2015 Gemeente Leidschendam-Voorburg zijn samengevat:

- De regels bieden ruimte om de doorstroming te bevorderen en ervoor te zorgen dat mensen kunnen doorverhuizen naar een passende woning, zodat andere (bijvoorbeeld grote) woningen weer beschikbaar komen voor andere woningzoekenden.
- De voorwaarden om in aanmerking te komen voor urgentie zijn aangescherpt om het aandeel urgenties terug te dringen. Dit aandeel is de laatste jaren steeds groter geworden, waardoor reguliere woningenzoekenden minder kansen krijgen.
- Conform het nieuwe beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Ministerie van BZK wordt ruimte geboden om bij de toewijzing van standplaatsen rekening te houden met het samenleven in familieverband.

---

[1] reële slaagkans: geslaagde kandidaten / (reagerende woningzoekenden+bemiddelde woningzoekenden zonder reactie) x 100

Hierbij merkt het college op dat naar aanleiding van het nieuwe beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (regionaal) nieuw beleid wordt ontwikkeld op dit punt. Het beleid moet nog worden vastgesteld. Zo nodig wordt de huisvestingsverordening hierop aangepast.

- De gebruikte taal is waar mogelijk vereenvoudigd met als doel de verordening leesbaarder en begrijpelijker te maken.

Onveranderd blijft:

- Het in te zetten instrumentarium beperkt zich tot alle goedkope huurwoningen (huur tot huurprijsgrens (€ 720,42, prijspeil 2019), dus zowel woningen van woningcorporaties als particulieren.
- Het maximum huishoudinkomen voor het huren van een woonruimte met een huur tot de huurprijsgrens is 1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens volgens artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag (€ 45.600 belastbaar inkomen in 2019).
- De regionale schaarste toont aan en rechtvaardigt dat 50% van het vrijkomend aanbod wordt toegewezen aan regionale woningzoekenden[2]. Het lokaal maatwerk mag wettelijk bestaan uit maximaal de helft van de regionale toewijzingen per gemeente, dus maximaal 25% van alle toewijzingen; hiervoor zijn nadere regels gesteld op basis van melding vooraf en verantwoording achteraf en dit wordt onderbouwd op niveau van gemeente, kern of wijk.
- Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een vergunningverplichting in te voeren voor wijzigingen in de goedkope woningvoorraad omdat nut en noodzaak hiervoor ontbreken. Bij de vaststelling van de huisvestingsverordening in 2015 is vastgesteld dat de toen nog geldende vergunningverlening in de praktijk een formaliteit is en de regelgeving niet bijdraagt aan het doel: behoud van kwaliteit dan wel omvang van de sociale huurwoningvoorraad. Deze voorraad is grotendeels in eigendom en beheer van de woningcorporaties en met de corporaties worden afdoende afspraken ten aanzien kwaliteit en voorraadbeheer gemaakt in prestatieafspraken.

Met de nieuwe huisvestingsverordening streven de gemeenten in Haaglanden verschillende doelen na. Het algemene doel van de huisvestingsverordening is om ervoor te zorgen dat woningen beschikbaar komen voor groepen die zelf niet in hun woningbehoefte kunnen voorzien (vooral lagere inkomens). Verder streven de gemeenten twee specifieke doelen na met deze verordening, namelijk:

a. *Doorstroming bevorderen*
   De gemeenten willen ervoor zorgen dat mensen doorverhuizen naar een passende woning, zodat woningen vrijkomen voor andere woningzoekenden.

---

[2] *Volgens de Huisvestingswet kan 50% van de vrijkomende woningen met voorrang worden toegewezen aan categorieën woningzoekenden met een regionale binding. Van deze 50% kan de helft met voorrang worden toegewezen aan categorieën lokale woningzoekenden.*

Maatregelen:

- De gemeenten willen bepaalde doelgroepen voorrang geven om de doorstroming te bevorderen, zoals grote gezinnen en huishoudens die een grote woning achterlaten. In de verordening is dit geregeld via regionaal maatwerk. De doelgroepen die op deze manier voorrang krijgen, kunnen gemakkelijker een woning vinden en zodoende hoeven de gemeenten minder urgenties te verstrekken.
- De gemeenten zorgen ervoor dat doorstromers voor sommige (populaire) complexen meer kansen krijgen doordat urgentieverklaringen in deze complexen niet van toepassing zijn.

b. *Het aantal urgenties terugdringen*

Het aandeel urgenties is de laatste jaren steeds groter geworden en hierdoor krijgen reguliere woningenzoekenden minder kansen. De gemeenten willen deze trend keren.

Maatregelen:

- Urgenten komen in aanmerking voor de meest sobere woning die hun woonprobleem kan oplossen. Uitgangspunt blijft dat een urgentie niet de mogelijkheid biedt om wooncarrière te maken. Voor herstructureringskandidaten (bewoners die moeten verhuizen i.v.m. sloop of ingrijpende woningverbetering) geldt dat zij recht hebben op een gelijkwaardige woning.
- De verordening benoemt expliciet de weigeringsgronden voor een urgentie zodat voor woningzoekenden helder is of een aanvraag kansrijk is.
- Urgenten mogen maximaal drie maanden zelf naar een woning zoeken, daarna vervalt de urgentie. Voorheen was een verlenging van de urgentie met drie maanden mogelijk. Als woningzoekenden kunnen aantonen dat er geen geschikt aanbod beschikbaar is gekomen, krijgen zij nog een eenmalig aanbod.
- Regels voor een urgentie vanwege mantelzorg zijn duidelijker beschreven, mede om oneigenlijk gebruik tegen te gaan.
- De verordening stelt de status van sociaal/medisch urgenten en herstructureringskandidaten gelijk; de afloopdatum van de urgentie is bepalend voor de volgorde. Voorheen gingen sociaal/medisch urgenten altijd vóór op herstructureringskandidaten. Gevolg hiervan is dat herstructureringskandidaten geregeld achter het net vissen en woningbouwprojecten daardoor vertraging oplopen.

Proces besluitvorming

Het college maakt de ontwerp huisvestingsverordening openbaar via de inspraakprocedure. De inspraakperiode duurt 4 weken en de inspraak wordt verleend aan ingezetenen en belanghebbenden door middel van een terinzagelegging in het Servicecentrum. Voorafgaand aan de terinzagelegging geeft het college in het Krantje kennis van de ontwerp huisvestingsverordening. In de kennisgeving wordt vermeld:

a. waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen;
b. wie in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen naar voren te brengen;
c. op welke wijze dit kan geschieden.

Ter afronding van de inspraak maakt het college een eindverslag op en maakt deze op de gebruikelijke wijze openbaar. Vaststelling van de verordening inclusief het inspraak-eindverslag wordt vastgesteld door de raad.

Op 6 en 14 februari 2019 wordt door de Bestuurlijke Tafel Wonen van de Woningmarktregio Haaglanden een informatiebijeenkomst over de huisvestingsverordening georganiseerd voor gemeenteraadsleden van de Haaglanden-gemeenten. De uitnodiging hiervoor is bijgevoegd.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mr. drs. M.R. Gorsse	K. Tigelaar
wnd. secretaris	burgemeester