

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 19.011494
inlichtingen bij I. Jurriens
doorkiesnummer (070) 326 11 55

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Ruimte

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft	Concept Huisvestingsverordening gemeente Rijswijk	datum	19 februari 2019
		bijlage(n)	Concept Huisvestingsverordening

1. Inleiding

De vigerende huisvestingsverordening juli 2015 gemeente Rijswijk vervalt op 1 juli 2019. De gemeente heeft samen met de andere gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden vastgesteld dat er nog steeds sprake is van 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (onder €720,42), c.q. dat er aanleiding is om de woonruimteverdeling te regelen in een huisvestingsverordening.

Gezamenlijk is een ontwerp gemaakt voor een nieuwe huisvestingsverordening voor de periode van 1 juli 2019 tot 1 juli 2023.

2. Kern informatie

De Huisvestingsverordening bestaat uit twee delen. Een deel is regionaal afgestemd, het andere deel verschilt per gemeente. Het algemene doel van de huisvestingsverordening is zorgen dat er woningen beschikbaar komen voor groepen die zelf niet in hun woningbehoefte kunnen voorzien.

Regionale deel

Het regionale deel is met andere gemeenten afgestemd vanuit de gedachte dat er sprake is van een regionale woningmarkt met één woonruimteverdelingssysteem (Woonnet-Haaglanden).

Naast het vergroten van de beschikbaarheid en het reguleren van goedkope woningen streven de gemeenten naar twee doelen:

- *Doorstroming bevorderen*
De gemeenten willen ervoor zorgen dat mensen doorverhuizen naar een passende woning, zodat andere (bijvoorbeeld grote) woningen weer beschikbaar komen voor andere woningzoekenden.
- *Het aantal urgenties terugdringen*
Het aantal mensen met een urgentieverklaring is de laatste jaren steeds groter geworden en hierdoor krijgen reguliere woningzoekenden minder kansen. De gemeenten willen deze trend keren.

Lokale deel

In het lokale deel wordt aandacht besteed aan het bestrijden van schaarste op de Rijswijkse woningmarkt in het sociale huur segment. In dit deel gaat het om het lokaal maatwerk en de vergunningen (samenvoegen, onttrekken, omzetten of splitsen).

De belangrijkste punten uit de nieuwe huisvestingsverordening staan hieronder toegelicht:

Beschikbaarheid woningen

- Alle woningen in Rijswijk tot de huurtoeslaggrens (€720,42) zijn als schaars benoemd en vergunningplichtig (huisvestingsvergunning). De sociale huurwoningen van woningcorporaties moeten worden verdeeld volgens de in de verordening opgenomen regels.

Doorstroming

- Via regionaal maatwerk krijgen grote gezinnen en huishoudens die een grote woning achterlaten regionaal voorrang om zo de doorstroming te bevorderen. Deze doelgroep kan op deze manier makkelijker een andere woning vinden, en zodoende hoeft de gemeente minder urgenties te verstrekken¹.
- Doorstromers in sommige (populaire) complexen moeten meer kansen krijgen, doordat urgentieverklaringen in deze complexen niet van toepassing zijn.

Urgenties

- Urgenten komen alleen nog in aanmerking voor de meest sobere woning die hun woonprobleem kan oplossen. Uitgangspunt is dat een urgentie niet de mogelijkheid biedt om wooncarrière te maken.
- Sociaal/medisch urgenten en herstructureringsurgenten worden gelijk gesteld. Nu gaan sociaal en medisch urgenten nog voor op herstructureringsurgenten. Gevolg is alleen dat deze laatste groep geregeld achter het net vist en woningbouwprojecten daardoor vertraging oplopen.
- Voor herstructureringskandidaten² geldt dat zij na verhuizing recht hebben op een gelijkwaardige woning.
- De gemeenten benoemen expliciet de weigeringsgronden voor een urgentie, om voor woningzoekenden helder te maken wanneer het geen zin heeft om een aanvraag te doen.
- Urgenten mogen maximaal drie maanden zelf naar een woning zoeken. Daarna vervalt de urgentie. Eerder was een verlenging mogelijk met nog eens drie maanden. Alleen als woningzoekenden kunnen aantonen dat er geen geschikt aanbod beschikbaar was, krijgen zij nog een eenmalig aanbod.
- Regels voor een urgentie vanwege mantelzorg worden scherper geformuleerd, mede om oneigenlijk gebruik tegen te gaan.

Directe bemiddeling

- Statushouders krijgen geen urgentieverklaring en worden gehuisvest middels directe bemiddeling, in de vorm van een eenmalig passend aanbod. Dit om te voldoen aan de wettelijke taakstelling vanuit de Huisvestingswet 2014. Deze methode wordt door de hele regio gehanteerd. Op dit moment wordt directe bemiddeling ook toegepast.

Lokaal maatwerk

- Net als in de huidige huisvestingsverordening is lokaal maatwerk opgenomen. Van de vrijkomende woningen kan maximaal 25% met voorrang worden toegewezen aan bepaalde categorieën woningzoekenden uit de eigen gemeente. In de huisvestingsverordening is opgenomen dat het college bevoegd is om invulling te geven aan het lokaal maatwerk.

Standplaatsen

- Bij de toewijzing van standplaatsen wordt naast de opgebouwde inschrijfduur op de wachtlijst, rekening gehouden met het samenleven in familieverband.

Vergunningen (onttrekking, samenvoeging, omzetting of splitsing)

- In de nieuwe verordening (artikel 7:3) is een mogelijkheid voor een bestuurlijke boete toegevoegd wanneer woonruimte in gebruik wordt genomen of wanneer de woonruimte wordt gewijzigd zonder

¹ Toelichting: We hebben ruimte om maximaal 50% van de woningen via regionaal maatwerk aan te bieden. Maximaal de helft van deze woonruimte (25%) kan met voorrang worden toegewezen middels het lokaal maatwerk. We creëren op deze manier dus meer ruimte om woningen aan specifieke huishoudens toe te wijzen en knelpunten op te lossen. In de volgordebepaling gaat lokaal maatwerk vóór op regionaal maatwerk.

² Herstructureringskandidaten zijn bewoners die vanwege sloop uit hun woning moeten en een urgentie krijgen om een andere woning te vinden. Voorheen heette deze groep stadsvernieuwingsurgenten.

vergunning aan te vragen (onttrekking, samenvoeging, omzetting of splitsing). Een voorstel voor de boetebedragen worden in tabel III van de verordening weergegeven.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Lokaal maatwerk

De toepassing van het huidige lokaal maatwerk wordt nu geëvalueerd. Het college zal een besluit gaan nemen over de nieuwe invulling van het lokaal maatwerk in de nieuwe huisvestingsverordening. De Raad zal hierover worden geïnformeerd.

Concept Huisvestingsverordening

Het concept huisvestingsverordening wordt begin maart ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. Het definitieve concept zal in mei aan het college worden voorgelegd en in juni ter besluitvorming aan de Raad worden aangeboden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen