

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 2023

datum 21 februari 2023

bijlage(n) Memo concept Huisvestingsverordening 2023 – met
tabel met wijzigingen
Conceptversie Huisvestingsverordening 2023
gemeente Rijswijk (regionale deel)

1. Inleiding

Vanaf 1 juli 2019 is in Rijswijk een Huisvestingsverordening van kracht. De Huisvestingsverordening 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 in het kader van het bevorderen van de doorstroming in de regionale volkshuisvesting.

De huidige Huisvestingsverordening heeft een werking van vier jaar en loopt af per 1 juli dit jaar. Het is dus noodzaak om de verordening voor die tijd opnieuw door de raad vast te laten stellen. In samenspraak met de regiogemeenten, Sociale Verhuurders Haaglanden (koepel van corporaties), en Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden is een nieuw concept van de verordening opgesteld. Deze zal in de raad van 1 juni 2023 ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

2. Kern informatie

In het najaar van 2021 is het regionale deel in de Huisvestingsverordening geëvalueerd. De evaluatie bestond uit een eerste analyse van effecten van de gewijzigde regels en uit evaluatiegesprekken met betrokkenen: verschillende afdelingen bij gemeenten, woningcorporaties en de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden.

De resultaten zijn in het voorjaar van 2022 regionaal besproken in de Bestuurlijke Tafel Wonen. Conclusies uit dit gesprek waren dat er zorgen zijn over de slaagkansen van actief woningzoekenden met een lage inschrijftijd en over de doorgevoerde verenging van de urgentieregeling, maar dat er anders dan verbeterpunten op dat moment geen grote koerswijziging nodig werd geacht.

Ook is er een gebrek aan tijd omdat de voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingsverordening voor 1 juli aanstaande moeten worden vastgesteld. Daarom zijn de voorgestelde wijzigingen in het regionale deel van de Huisvestingsverordening zoals dat nu in concept voorligt beperkt.

Bij de corporaties, gemeenteraden en colleges uit de regio leeft op dit moment echter wel de ambitie om de verordening rigoureuzer te gaan wijzigingen. Daarom hebben nog een aantal overleggen plaatsgevonden en zijn er informatie-avonden georganiseerd met alle gemeenteraden uit de regio Haaglanden.

In andere regio's (o.a. Amsterdam en Eindhoven) hebben onlangs al meer rigoureuze herzieningen van de Huisvestingsverordening plaatsgevonden. In lijn hiermee is bij de Bestuurlijke Tafel Wonen en de Sociale Verhuurders Haaglanden de ambitie ontstaan om een meer fundamentele wijziging van de Huisvestingsverordening in de regio Haaglanden te onderzoeken. Dit zal een traject zijn dat, als we dat nu starten, naar alle waarschijnlijkheid nog enkele jaren in beslag zal nemen. Maar hier ligt wel de kans voor om in samenspraak met de gemeenteraden, colleges van B&W, corporatiebestuurders, huurders, maar ook woningzoekenden tot een woonruimteverdelingsmodel te komen dat de slaagkansen van woningzoekenden in Rijswijk alsook in andere gemeenten aanzienlijk zouden kunnen verbeteren. Door vanuit wensen en behoeften van huurders en woningzoekenden te redeneren kunnen we mogelijk tot een rechtvaardiger stelsel komen. De exacte aanpak wordt de komende tijd in regioverband uitgewerkt.

Wijzigingen ten opzichte van vigerende huisvestingsverordening

Samengevat zijn de nu voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingsverordening als volgt. De wijzigingen worden uitgebreid toegelicht in de memo in de bijlage.

- Artikel 2:3 Inkomensgrenzen

Door wet- en regelgeving voor de woningcorporaties zijn de regels in de huidige verordening achterhaald. Het voorstel is om voor woonruimten onder de huurprijsgrens de inkomensgrenzen vast te stellen die via wet- en regelgeving gelden voor woningcorporaties (prijspeil 2023).

- Artikel 3:3 Aanvullende regel Flexwonen

Er is een definitie voor Flexwonen opgenomen. Ook wordt voorgesteld om woningzoekenden die in de regio een flexwoning betrekken als 'starters' te blijven zien: zij behouden hun inschrijftijd bij het accepteren van een flexwoning in de regio.

- Artikel 3:5 Volgordebepaling Lokaal en Regionaal maatwerk

Iedere gemeente stelt haar eigen lokale maatwerk vast en heeft hier voorrangsregels voor opgesteld. Deze kunnen per gemeente verschillen. In kader van het bevorderen van de doorstroming en het terugdringen van schaarste is het voorstel om deze volgorde wel regionaal te bespreken. Dit betreft feitelijk een verduidelijking van de regels ten opzichte van hoe het in de praktijk nu al gaat.

- Artikel 3:10 Terugkeermogelijkheid herstructureringskandidaat

In het bestaande artikel wordt een extra optie toegevoegd waarmee een corporatie de mogelijkheid krijgt om een herstructureringskandidaat een eenmalig aanbod voor een woning te doen via een directe bemiddeling.

- Artikel 3:12 Loting wordt 'Afwijken van de rangorde van het woningaanbod'

Met het oog op slaagkansen van actief woningzoekenden met een lage inschrijftijd, zoals starters en spoedzoekers, is het voorstel om dit artikel te wijzigen. Door de wijziging mogen corporaties maximaal 10% van het vrijkomend aanbod via andere rangordecriteria gaan aanbieden. Dit geeft een ruimere mogelijkheid aan corporaties dan het aanbieden van de woonruimten via loting. Het gaat hierbij wel uitsluitend om moeilijk verhuurbare woningen.

- Artikel 4:5 Weigeringsreden urgentie

De inkomensgrenzen die gehanteerd worden bij de aanvraag van een urgentieverklaring sluiten niet aan bij de grenzen voor een huisvestingsvergunning. Deze verschillen zorgen voor onduidelijkheid en daardoor vallen bepaalde woningzoekenden net buiten de boot, terwijl zij wel recht hebben op een sociale huurwoning. Voorgesteld wordt daarom om voor woningzoekenden met een urgentie dezelfde grenzen aan te houden als voor een huisvestingsvergunning.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

De concept Huisvestingsverordening is op 21 februari jongstleden door het college vastgesteld en zal daarna ter inzage worden gelegd voor de duur van 6 weken.

Na de ter inzage legging zullen de inspraakreacties worden verwerkt en zal de definitieve versie van de Huisvestingsverordening ter besluitvorming aan u worden voorgelegd in de raad van 1 juni.

Vanuit regionaal verband wordt het concept via een internetconsultatie 6 weken onder de aandacht gebracht bij de Sociale Verhuurders Haaglanden, de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden en de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden.

Drie sporen

De volkshuisvesting is in ontwikkeling, en vanuit het Rijk wordt gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving die van invloed is op de scope, mogelijkheden en randvoorwaarden voor de Huisvestingsverordening.

Er is een wetsvoorstel in de maak voor de wijziging van de Huisvestingswet 2014 voor wat betreft urgenties en het lokaal maatwerk. Een voorstel is om de ruimte voor het lokale maatwerk te verhogen van 25% naar 50%. Ook is een wetsvoorstel versterken regie volkshuisvesting in de maak, waarin uitspraken over urgentiecategorieën worden gedaan.

De verwachting is dat deze wetsvoorstellen in het derde kwartaal van dit jaar worden behandeld in de Kamer.

Daarnaast wordt momenteel de Regionale Woonzorgvisie uitgewerkt, welke richting zal geven voor huisvesting en aanvullende arrangementen voor aandachtsgroepen en daarmee mogelijk tot een beleidsaanscherping zal leiden.

Omdat deze discussies nog niet beslecht zijn, heeft dit als consequentie dat parallel aan besluitvorming over de Huisvestingsverordening per 1 juli 2023 wordt gestart met een tweede spoor voor de voorbereiding van het wijzigingsbesluit. Dit betekent dat op een later moment nogmaals wijzigingen in de Huisvestingsverordening aan u worden voorgelegd.

Als derde spoor zal een meer fundamentele wijziging van het woonruimteverdeelsysteem worden onderzocht, zoals bovenstaande beschreven. In de komende maanden wordt bekeken welke onderwerpen hiervoor worden opgepakt. U wordt hier tijdig en nauw bij betrokken.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin