

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: : 2304525	Sliedrecht, 21 mei 2019
-----------------------	-------------------------

Onderwerp:

Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019

Beslispunten

1. De Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2019 vast te stellen, waarin
 - a. (opnieuw) een voorrangregeling wordt opgenomen voor het in urgente gevallen bij voorrang kunnen toewijzen van woonruimte;
 - b. (opnieuw) regels worden gegeven voor het aanvragen en verlenen van een omzettingsvergunning;
 - c. (nieuwe) regels worden gegeven voor het inschrijven voor en toewijzen van een woonwagenstandplaats.
2. De Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2019 (na publicatie) met terugwerkende kracht in werking te laten treden op 1 juli 2019 onder gelijktijdige intrekking van de bestaande Huisvestingverordening Sliedrecht 2015 en de Huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagens 1999.

Samenvatting

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek (minimaal elke vier jaar) onderbouwd en getoetst te worden.

Op basis van de Huisvestingswet 2014 is op 30 juni 2015 de Huisvestingsverordening Sliedrecht 2015 vastgesteld, met ingang van 1 juli 2015 in werking getreden en komt deze per 1 juli 2019 van rechtswege te vervallen. Omdat er in Sliedrecht toen geen dan wel slechts in beperkte mate sprake was van schaarste aan goedkope (huur)woningen, worden in de Huisvestingsverordening Sliedrecht 2015 alleen (nog) regels gegeven voor het zo nodig bij voorrang kunnen toewijzen van woonruimte (voorrangregeling) en regels om te kunnen sturen in de samenstelling van de woningvoorraad via het verlenen van een omzettingsvergunning. In de Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019 worden hiervoor opnieuw (geactualiseerde) regels gegeven. Ook nu bestaat er in Sliedrecht geen of slechts in beperkte mate schaarste aan goedkope (huur)woningen.

Omdat in de Huisvestingswet 2014 aanvankelijk standplaatsen voor woonwagens niet vielen onder het begrip woonruimte, worden in de Huisvestingsverordening Sliedrecht 2015 voor een rechtvaardige verdeling van woonwagenstandplaatsen (nog) geen regels gegeven. Per 1 juli 2017 is de Huisvestingswet 2014 in die zin herzien dat standplaatsen voor woonwagens alsnog vallen onder het begrip woonruimte. Hiermee is mogelijkheid herleeft om regels te stellen voor een rechtvaardige verdeling van woonwagenstandplaatsen, zoals dit ook mogelijk was tot 1 januari 2015 onder de oude Huisvestingwet. In de Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019 wordt deze mogelijkheid benut om hierin te komen tot nieuwe geactualiseerde regels voor de registratie en toewijzing van gerealiseerde en te realiseren woonwagenstandplaatsen. Dit ter vervanging van de op basis van de oude Huisvestingwet in het verleden vastgestelde Huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagens 1999.

Inleiding

Op 30 juni 2015 is de Huisvestingsverordening Sliedrecht 2015 door de raad vastgesteld en na publicatie met terugwerkende kracht in werking getreden per 1 juli 2015. Op grond van de Huisvestingswet 2014 was en is bepaald dat de Huisvestingsverordening 2015 en nieuw vast te stellen huisvestingsverordeningen een maximale geldigheidsduur hebben van vier jaar. Dat maakt dat regionaal en lokaal binnen vier jaar de noodzaak voor het stellen van deze regels opnieuw moest worden getoetst aan de situatie op de woningmarkt. Deze toetsing heeft regionaal en lokaal plaatsgevonden en geleid tot de bijgaande nieuwe Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019.

Beoogd effect

Een zorgvuldige en rechtvaardige verdeling van de voorraad sociale huurwoningen en het regelen van de wijze van gebruik van de overige woningen binnen Sliedrecht.

Argumenten

1.a.1 Huisvestingwet 2014 biedt mogelijkheid voorrangregeling op te stellen ook zonder schaarste

De wet biedt de mogelijkheid een voorrangregeling (urgentieregeling) op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet worden bepaald dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. Zo kunnen ook mensen die een urgent woonprobleem hebben (en aan de verschillende voorwaarden voldoen) binnen een redelijke termijn een woning krijgen.

1.a.2 Samenhangende woningmarkt Drechtsteden vraagt om voortzetting uniforme voorrangregels.

De Drechtsteden vormen een samenhangende woningmarkt. Voor woningzoekenden is het van belang dat er sprake is van overzichtelijke en uniforme manier van woonruimte verdelen. In de huidige huisvestingsverordeningen van de Drechtstedengemeenten zijn de paragrafen, die betrekking hebben op de toekenning van voorrang bij woonruimteverdeling thans gelijklopend. Na evaluatie van de huidige voorrangregeling is gebleken dat deze veelvuldig werd toegepast en goed functioneert. Zonder voorrangregeling zouden veel urgente woningzoekenden niet aan een woning komen. De voortzetting van de (geactualiseerde) voorrangregeling is essentieel voor een adequate huisvesting van huishoudens, die urgent een woning nodig hebben.

1.a.3 Geactualiseerde voorrangregeling is regionaal voorbereid en afgestemd en bevat geen fundamentele verschillen

Ook de 'nieuwe' voorrangregeling is regionaal met gemeenten en woningbouwcorporaties afgestemd. Er bestaan geen fundamentele verschillen tussen de 'oude' en 'nieuwe' voorrangregeling. Alle gemeenten in de Drechtsteden worden verzocht de bijgaande nieuwe uniforme regeling voor de toekenning van voorrang bij voorkeur ongewijzigd vast te stellen.

1.b.1 Huisvestingwet 2014 biedt mogelijkheid regels te geven voor omzetting van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte

De wet bood en biedt de mogelijkheid om omzetting van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.

1.b.2 Regels bieden flexibel instrument om het aantal en de spreiding van onzelfstandige woonruimten voor kamerverhuur te kunnen reguleren

Het opnemen van een vergunningstelsel voor omzetting van een zelfstandige in een onzelfstandige woonruimte was en is bedoeld om te voorkomen dat teveel bestaande reguliere zelfstandige woonruimte voor onzelfstandige kamerverhuur wordt ingezet en ter voorkoming ook van een clustering van kamerverhuurpanden. De vast te stellen regels moeten hiervoor opnieuw een solide basis bieden met ruimte voor snel en accuraat maatwerk door burgemeester en wethouders.

1.b.3 Nieuwe omzettingsregels wijken niet fundamenteel af van de oude omzettingsregels

Het uitgangspunt is en blijft dat er per straat en woongebouw slechts voor een beperkt percentage van de aanwezige (particuliere) zelfstandige woonruimten een omzettingsvergunning kan worden verleend. In lijn met het uitgangspunt uit het Concept Lokaal Uitvoeringsprogramma Wonen om de concentratie van huisvesting voor arbeidsmigranten in de bestaande woonomgeving waar mogelijk af te bouwen wordt het percentage verlaagd van 3 naar 2 %. Het uitgangspunt is en blijft voorts dat in een zelfstandige woning maximaal 4 onzelfstandige woonruimtes (kamers) voor verhuur mogen worden gerealiseerd en/of in stand worden gehouden en dat per onzelfstandige woonruimte (kamer) maximaal 1 persoon mag worden gehuisvest. Ook de nieuwe regels bieden burgemeester en wethouders de mogelijkheid om gebieden en woongebouwen aan te wijzen en hiervoor een afwijkende quoterings vast te stellen. De nieuwe regels bieden burgemeester en wethouders ook opnieuw de mogelijkheid om ter voorkoming van de clustering nadere regels te geven.

1.b.4 Nieuwe regels in lijn met recent vastgestelde bestemmingsplan Woongebied 2^e herziening

In het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Woongebied 2^e Herziening' is bepaald dat het gebruik van onzelfstandige wooneenheden en/of bijzondere woonvormen niet is toegestaan, maar burgemeester en wethouders bevoegd zijn bij omgevingsvergunning hiervan af te wijken ten behoeve van het toestaan van onzelfstandige wooneenheden. In de planregels is voorts ook o.a. bepaald dat per straat en woongebouw maximaal 2% van de woningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte mogen worden gebruikt. In de planregels is voorts onder anderen bepaald dat per woning maximaal 4 onzelfstandige wooneenheden zijn toegestaan en per onzelfstandige wooneenheid mag maximaal 1 persoon kan worden gehuisvest.

1.b.5 Regels bieden extra mogelijkheid gebied aan te wijzen waar vergunningsvereiste niet geldt

Nieuw in de regels is dat burgemeester en wethouders ook de mogelijkheid wordt geboden gebieden aan te wijzen waar het verbod c.q. het vereiste van een omzettingsvergunning niet van toepassing is. Wij zijn van plan van deze bevoegdheid gebruik te maken voor die gebieden, waarvoor in het bestemmingsplan voor het omzetten van een zelfstandige naar een onzelfstandige woning voor kamerverhuur ook voldoende regels met eenzelfde strekking zijn dan wel worden gegeven. Te beginnen met het (plan)gebied behorend bij het bestemmingplan 'Woongebied 2^e Herziening'.

1.b.6 Omzettingsregels bieden ruimte voor c.q. vragen om nadere beleidsregels

In de bijgaande 'Beleidsregels betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte' wordt door ons college nader handen en voeten gegeven aan de vaststelling van in de omzettingsregels gegeven quoteringsregeling. In de bijgaande beleidsregels wordt voorts nader omschreven in welke gevallen er sprake is van een ontoelaatbare inbreuk op dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu en wat onder een goed verhuurderschap wordt verstaan. De beleidsregels zijn vastgesteld onder de opschortende voorwaarde dat de Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019 door de raad worden vastgesteld.

1.c.1 Huisvestingswet 2014 biedt thans mogelijkheid regels te geven voor verdeling standplaatsen

In de Huisvestingswet 2014 vielen aanvankelijk standplaatsen voor woonwagens niet onder het begrip woonruimte en konden in de Huisvestingsverordening Sliedrecht 2015 voor een rechtvaardige verdeling van woonwagenstandplaatsen (nog) geen regels worden gegeven. Sindsdien is per 1 juli 2015 de Huisvestingswet 2014 in die zin herzien dat standplaatsen voor woonwagens alsnog vallen onder het begrip woonruimte. Hiermee herleeft de mogelijkheid om regels te stellen voor een rechtvaardige verdeling van woonwagenstandplaatsen, zoals dit ook mogelijk was tot 1 januari 2015 onder de oude Huisvestingwet

1.c.2 Nieuwe regels zijn bedoeld ter vervanging van de Huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagen 1999

De nieuwe regels voor de registratie en verdeling van gerealiseerde en te realiseren woonwagenstandplaatsen zijn bedoeld ter vervanging van de op basis van de oude Huisvestingwet in het verleden vastgestelde Huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagens 1999, die in principe ook met ingang van 1 juli 2015 van rechtswege is komen te vervallen.

Tot op heden is overigens nimmer formeel door de raad besloten deze verordening in te trekken en vindt de registratie en toewijzing van standplaatsen nog steeds plaats op basis van deze oude verordening.

1.c.2 Schaarste aan woonwagenstandplaatsen vraagt om herziening bestaande toewijzingsregels

Op basis van de oude verordening beschikken we al sinds jaar en dag over een aparte wachtlijst voor belangstellenden voor een woonwagenstandplaats. De huidige wachtlijst telt 12 belangstellenden voor een woonwagenstandplaats. Op basis van deze lijst kan je zeggen dat er sprake is van een schaarste aan woonwagenstandplaatsen. Een schaarste die vraagt om een herziening van de bestaande voorrangregels voor toewijzing van standplaatsen. Op grond van de oude regeling kunnen degenen die in aanmerking komen voor plaatsing op de wachtlijst en kunnen aantonen dat zij tevens voor 1 maart 1999 legaal in een woonwagen op een standplaats woonden of hebben gewoond, geplaatst worden op een voorranglijst. Gelet op de schaarste worden de regels voor registratie en toewijzing in die zin herzien dat deze bij voorkeur kunnen worden toegewezen aan meerderjarige (klein)kinderen van de huidige hoofdbewoner, in volgorde van inschrijving op de wachtlijst. De regels bieden hiervoor de solide en algemene basis. In de op basis van de regels door burgemeester en wethouders vast te stellen 'Beleidsregels over de toewijzing van woonwagenstandplaatsen' wordt nader aangegeven welke volgorde door het college wordt gehanteerd bij de toewijzing van standplaatsen.

1.c.3 Wijziging voorrangregels ook nodig om tegemoet te kunnen komen aan de wens van woonwagenbewoners om in familieverband te kunnen leven

In juli 2018 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld en ook aan ons college toegezonden. Het nieuwe beleidskader van juli 2018 beschrijft de mensenrechtelijke kaders die gerespecteerd dienen te worden voor met name de woonbehoefte en woonvorm van woonwagenbewoners. Samenvattend komt het er voor zover hier relevant op neer dat een gemeente rekening houdt met de specifieke woonbehoefte van woonwagenbewoners en zo mogelijk ook wordt tegemoet gekomen aan hun wens om in familieverband samen te leven. Ook om aan deze wens tegemoet te kunnen komen, wordt voorgesteld bij de toewijzing met name voorrang te gaan verlenen aan een meerderjarig (klein)kind van een hoofdbewoner.

2.1 In de verordening wordt voorzien in het intrekken van de oude bestaande verordeningen

In artikel 6.2 van de Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019 wordt voorzien in het gelijktijdig intrekken van de Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2015 en de Huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagens 1999.

2.2 Huisvestingsverordening voor standplaatsen en woonwagens 1999 nog nimmer ingetrokken

Op 20 december 1999 is de Huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagens 1999 vastgesteld. Tot op heden is nimmer formeel door de raad besloten deze verordening in te trekken en vindt de registratie en toewijzing van standplaatsen op basis van deze verordening plaats.

Kanttekeningen

1.a.1 Nieuwe huisvestingsverordening is mede nodig voor regionale uitvoering voorrangregeling

Op 30 juni 2015 is de Huisvestingswet Sliedrecht 2015 vastgesteld en met ingang van 1 juli 2015 in werking getreden. Op grond van de Huisvestingswet 2014 geldt de huisvestingsverordening voor de duur van ten hoogste vier jaar en moet daarna opnieuw worden vastgesteld. Het is daarom noodzakelijk om zo mogelijk voor 1 juli 2019 dan wel in elk geval voor het zomerreces een nieuwe lokale huisvestingsverordening vast te stellen. De intentie is dat deze na publicatie met terugwerkende kracht per 1 juli van dit jaar in werking treedt. Dit zorgt er mede ook voor dat we optimaal aangesloten blijven op de regionale samenwerking bij de uitvoering van de voorrangregeling

1.a.2 Uitvoering van voorrangregeling wordt overgeheveld naar de gemeenten en geeft extra kosten

De uitvoering van de voorrangregeling wordt per 1 juli 2019 overgeheveld van de Stichting Woonkeus naar de gemeenten en in regionaal verband voortgezet. De Wethouders Wonen hebben hiermee ingestemd. De extra kosten die samenhangen met de overheveling van de werkzaamheden van Stichting Woonkeus naar de gemeenten en het verbeteren van het toewijzingsproces zijn geraamd op € 269.000. Deze meerkosten zijn naar rato van inwoneraantal over de gemeenten verdeeld.

Voor Sliedrecht betekent dit dat de kosten van de uitvoering van de voorrangsregeling toenemen met €24.000 per jaar. In het regionaal Portefeuillehoudersoverleg Wonen is afgesproken dat de uitvoering van de voorrangregeling in 2020 op inhoud en proces wordt geëvalueerd, waarbij wordt nagegaan of het efficiënter kan.

1.c.1 Regels zijn uitsluitend bedoeld voor toewijzing van woonwagenstandplaatsen

De nieuwe regels zijn uitsluitend bedoeld voor de registratie van belangstellenden voor een woonwagenstandplaats en de toewijzing van een woonwagenstandplaats. De regels zien niet op een (mogelijke) uitbreiding van het aantal bestaande woonwagenstandplaatsen.

Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:

- **Financiële kaders**
De extra kosten voor de uitvoering van de voorrangregeling bedragen € 24.000 per jaar. De dekking van deze kosten is opgenomen in de TURAP 2019 en de Kadernota 2020.
- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**
De Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019 is opgesteld met inachtneming van de Huisvestingswet 2014, het College Uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2022 en het Concept Lokaal Uitvoeringsprogramma Wonen. De Huisvestingsverordening is afgestemd met het JKC.
- **Duurzaamheid**
Niet van toepassing
- **Tijdspad, monitoring en evaluatie mb.t. voorgesteld raadsbesluit**
De Huisvestingverordening Sliedrecht 2019 geldt voor een maximale periode van 4 jaar. Tussentijds zal het geheel worden geëvalueerd. Het regionale deel, de voorrangsregeling, wordt in 2020 geëvalueerd.

Communicatie

Dit besluit is openbaar, maar zal niet actief worden gecommuniceerd.

Vervolg

Na vaststelling van de Huisvestingsverordening 2019 door de gemeenteraad wordt deze gepubliceerd in het Gemeenteblad en treedt daarna in werking. De voorrangsregeling wordt vervolgens uitgevoerd zoals beschreven in de verordening.

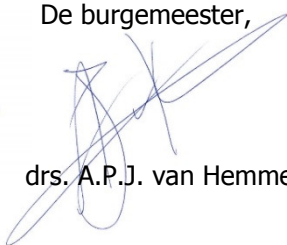
Eerdere besluiten/behandeling raad

Op 20 december 1999 is de Huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagens 1999 vastgesteld. Op 30 juni 2015 is laatstelijk de Huisvestingsverordening Sliedrecht 2015 door de raad vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester,



H.F. van Breugel



drs. A.P.J. van Hemmen

Bijlage(n):

conceptraadbesluit met de volgende bijlagen:

1. Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019
2. Lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen;

3. Beleidsregels t.a.v. de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte
4. Beleidsregels t.a.v. toewijzing van woonwagenstandplaatsen