

2019-15457

voorrangsregeling sociale huurwoningen/huisvestingsverordening

14 mei 2019

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van paragraaf 3 en artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 te besluiten tot:

1. vaststelling van de Huisvestingsverordening 2019;
2. intrekking van deze verordening per 1 juli 2020, onder de voorwaarde dat de raad hier uiterlijk medio juni 2020 toe besluit.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

.

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Dongen, J.E.T.M. van
informatie: Pascale van der Wekken
telefoon: 078 770 36 88
e-mail: p.van.der.wekken@zwijndrecht.nl
bijlagen: huisvestingsverordening 2019
ter inzage: lijst opvang- en begeleidingsinstellingen

Toelichting

Inleiding

De Huisvestingsverordening 2015 van de gemeente Zwijndrecht omvat een voorrangsregeling voor woningzoekenden, die door omstandigheden die hen niet kunnen worden aangerekend met spoed een sociale huurwoning nodig hebben. Waar andere vormen van ingrijpen in de woonruimteverdeling wettelijk alleen zijn toegestaan als er aantoonbaar sprake is van schaarste aan goedkope woningen, is dit voor het vaststellen van een voorrangsregeling (urgentieregeling) geen vereiste.

Maximale werkingsduur vier jaar, tussentijds wijzigen of intrekken mogelijk

Een huisvestingsverordening is bedoeld als een tijdelijke maatregel, die de gemeente de ruimte moet geven om het vraagstuk waar deze betrekking op heeft structureel op te lossen. Hoewel dit in het geval van een voorrangsregeling minder realistisch is (er zullen altijd mensen zijn die met spoed een woning nodig hebben), brengt deze insteek met zich mee dat een huisvestingsverordening een maximale werkingsduur van vier jaar heeft. Daarna kan uw raad indien nodig een nieuwe huisvestingsverordening vaststellen. De verordening kan ook tussentijds worden gewijzigd of ingetrokken.

Uniforme voorrangsregeling Drechtsteden vanaf 1 juli a.s.

In de Drechtsteden (POHO wonen) is afgesproken dat alle gemeenten de bijgevoegde, uniforme voorrangsregeling per 1 juli a.s. in hun huisvestingsverordening opnemen. De aanleiding hiervoor is dat in een aantal gemeenten op deze datum de maximale werkingsduur van de verordening is bereikt. Door in alle gemeenten gelijktijdig de verordeningen te herzien, wordt gezorgd voor continuïteit en uniformiteit bij de uitvoering van de voorrangsregeling.

Met het oog hierop stelt het college u voor om in de raadsvergadering van 18 juni a.s. de Huisvestingsverordening 2019 vast te stellen, die evenals de verordening uit 2015 uitsluitend een voorrangsregeling omvat.

Andere sturingsinstrumenten later toevoegen

Tegelijkertijd wordt onderzocht of het wenselijk en haalbaar is om (in het kader van het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling) ook met andere instrumenten uit de Huisvestingswet te sturen op de instroom in de sociale woningvoorraad. Desgewenst kunnen deze instrumenten op een later moment, via een herziening aan de verordening worden toegevoegd. Tijdens de presentatie over de woningbouwstrategie op 12 maart jl. bent u hierover geïnformeerd.

Om te stimuleren dat er binnen afzienbare tijd nadere keuzes worden gemaakt over de inzet van het instrumentarium van de Huisvestingswet, stelt het college u voor om nu al te besluiten de huisvestingsverordening 2019 per 1 juli 2020 te herzien.

Om de voorkomen dat er een vacuüm ontstaat als dit onverhoopt niet haalbaar blijkt, stelt het college u verder voor om hieraan de voorwaarde te verbinden dat uw raad uiterlijk medio juni 2020 besluit om de Huisvestingsverordening 2019 in te trekken en een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen.

Geen fundamentele veranderingen in voorrangsregeling

De voorrangsregeling 2019 is een actualisering van de voorrangsregeling 2015. De regeling is niet fundamenteel veranderd. De aanpassingen betreffen vooral het uitvoeringsproces en zijn ingegeven door de ervaringen die de afgelopen jaren zijn opgedaan.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

2015/13016 23 juni 2015 Raadsbesluit vaststelling Huisvestingsverordening 2015

Beoogd resultaat

Met ingang van 1 juli 2019 verlenen de gemeenten in de Drechtsteden -vooral nog voor een periode van een jaar- op uniforme wijze voorrang aan woningzoekenden in de sociale huursector, die door omstandigheden die hen niet kunnen worden aangerekend dringend behoefte hebben aan woonruimte.

Argumenten (30 secondenregel)

- 1.1 in regionaal verband (POHO wonen) is afgesproken dat alle gemeenten in de Drechtsteden per 1 juli a.s. de nieuwe voorrangsregeling in hun huisvestingsverordening opnemen;
- 1.2 het vaststellen van een huisvestingsverordening een bevoegdheid van de raad is.
- 2.1 hier een prikkel van uitgaat om binnen afzienbare tijd nadere keuzes te maken over de inzet van ander instrumentarium uit de Huisvestingswet;
- 2.2 door hieraan de voorwaarde te verbinden dat het raadsbesluit uiterlijk medio juni 2020 wordt genomen, wordt voorkomen dat er per 1 juli 2020 een vacuüm ontstaat waarin er (tijdelijk) geen voorrangverklaringen kunnen worden verleend.

Kantttekeningen/risico's

1. De Zwijndrechtse Huisvestingsverordening 2015 is pas op 10 maart 2016 in werking getreden. Het is daarom niet noodzakelijk om per 1 juli a.s. al een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen, maar dit zorgt er wel voor dat Zwijndrecht optimaal aangesloten blijft op de regionale samenwerking bij de uitvoering van de voorrangsregeling.

2. Het vaststellen van een huisvestingsverordening (met voorrangregeling) is een bevoegdheid en geen verplichting van uw raad. Als er in een gemeente geen huisvestingsverordening van kracht is, kunnen woningcorporaties eventueel zelf een voorrangregeling instellen. De gemeente heeft dan echter geen invloed op wie er voorrang krijgt, maar moet wel de sociale voorzieningen verstrekken die de voorrangskandidaat eventueel nodig heeft.
3. Beslispunt 2 zou verder kunnen worden aangescherpt door de voorwaarde van nadere besluitvorming te schrappen en in de verordening zelf op te nemen dat deze per 1 juli 2020 wordt ingetrokken. De verordening komt dan op deze datum automatisch te vervallen, ook als uw raad (nog) geen nieuwe verordening heeft vastgesteld. In dat geval kunnen er echter (tijdelijk) geen voorrangsverklaringen meer worden verleend. Bestaande sociale problematiek kan hierdoor verergeren en het beroep op sociale voorzieningen kan toenemen. Het onderstaande voorbeeld illustreert dit.

Waargebeurd voorbeeld uit een andere regio:

Mijnheer A. woont met een tijdelijk huurcontract in een te slopen corporatiewoning. Een voorwaarde bij deze tijdelijke verhuur was dat de huurder niet de zorg voor kinderen heeft. Bij het aangaan van de huurovereenkomst voldeed mijnheer A. aan deze voorwaarde, omdat zijn kinderen met hun moeder in het buitenland woonden. Een van de kinderen gedijde echter niet in deze situatie en is na verloop van tijd weer bij haar vader ingetrokken. Dit meisje heeft veel meegemaakt en is -met behulp van jeugdzorg- net weer stabiel als de woningcorporatie aankondigt de tijdelijke huurovereenkomst te gaan beëindigen.

Mijnheer A. en zijn dochter moeten binnen drie maanden andere woonruimte vinden en hebben daarbij (omdat zij een tijdelijke huurovereenkomst hebben) geen recht op een voorrangsverklaring. Mijnheer A. is echter ook niet in staat om dit probleem zelf op te lossen: zijn zelfredzaamheid is daarvoor te beperkt en zijn sociale netwerk te zwak. De gemeente besluit op grond van de hardheidsclausule dan toch maar een voorrangsverklaring te verlenen. Hiermee wordt voorkomen dat mijnheer A. dakloos wordt (en wellicht een beroep moet doen op de maatschappelijke opvang), maar vooral dat de dochter in pleegzorg of residentiële jeugdzorg terechtkomt en weer terugvalt in haar ontwikkeling.

Hoewel de gemeente zich een beetje voor het blok gezet voelt, wordt met deze maatregel wel menselijk leed en inzet van dure sociale voorzieningen voorkomen. Zou deze gemeente geen voorrangregeling hebben gehad, dan was deze oplossing niet mogelijk geweest of was de gemeente hierbij afhankelijk geweest van het beleid van de woningcorporaties.

(Extern) draagvlak

De nieuwe voorrangsregeling is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeenten en woningcorporaties in de Drechtsteden. Andere belanghebbenden (zoals woonconsumentenorganisaties) zijn hier nog niet in gekend.

Een inspraakprocedure op grond van de lokale inspraakverordening zou het besluitvormingsproces met twee tot drie maanden verlengen, waarmee de beoogde invoeringsdatum van 1 juli a.s. onhaalbaar zou worden. Het college heeft daarom besloten om af te zien van inspraak en het voorstel direct aan uw raad voor te leggen.

Het college verwijst hierbij naar artikel 2, derde lid van de Zwijndrechtse inspraakverordening, waarin is vastgelegd dat geen inspraak wordt verleend indien (onder e.) de uitvoering van een beleidsvoornemen dermate spoedeisend is dat inspraak niet kan worden afgewacht en/of indien (onder f.) het belang van inspraak niet opweegt tegen het belang van de verantwoordelijkheid van de gemeente voor kwetsbare groepen in de samenleving. Het college heeft in zijn besluit ook meegewogen dat de nieuwe voorrangsregeling niet wezenlijk verschilt van de huidige voorrangsregeling.

Belanghebbenden die hun zienswijze op de huisvestingsverordening willen geven, kunnen gebruik maken van de inspraakmogelijkheden bij de raadsvergadering(en) waarin dit voorstel wordt behandeld.

Duurzaamheid

N.v.t.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Beslispunt 1:

na vaststelling van de Huisvestingsverordening 2019 door uw raad wordt deze gepubliceerd in het Gemeenteblad en treedt daarna in werking. Vanwege deze publicatieplicht zit er ongeveer twee weken tussen het raadsbesluit en de inwerkingtreding.

De regeling wordt vervolgens uitgevoerd zoals beschreven in de verordening. Het college is bevoegd om de voorrangsregeling uit te voeren en zal een nader besluit nemen over mandatering van deze bevoegdheid aan een ambtenaar. In de verordening wordt in artikel 1.1. onder n. naar deze gemandateerde ambtenaar verwezen. Mandatering stelt de gemeentelijke organisatie in staat om sneller en doelmatiger te werken en is daarmee in het belang van urgent woningzoekenden.

Beslispunt 2:

het college zal op korte termijn de voorbereidingen starten voor de inwerkingtreding van een nieuwe huisvestingsverordening per 1 juli 2020. Dit is een langdurig en intensief proces, dat er in grote lijnen als volgt uitziet:

- sep-dec 2019:
- dialoog met uw raad over inzet overige instrumenten Huisvestingswet;
 - uitvoering wettelijk vereiste onderzoeken naar schaarste aan goedkope huurwoningen en leefbaarheidsproblematiek;
 - verwerking van de uitkomsten van de dialoog en de onderzoeken in een concept-huisvestingsverordening 2020.
- jan-mrt 2020:
- conform de inspraakverordening van de gemeente Zwijndrecht geeft het college de concept-huisvestingsverordening 2020 vrij voor inspraak. De verordening wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en deze periode wordt ook benut voor overleg met woningcorporaties, regiogemeenten en woonconsumenten-organisaties. Het college maakt een eindverslag van de inspraak op en stelt dit samen met de (eventueel aangepaste) concept-huisvestingsverordening vast. Het college stelt de raad voor de Huisvestingsverordening 2019 in te trekken en de Huisvestingsverordening 2020 vast te stellen.
 - afhankelijk van de uitkomsten van de dialoog met de raad wordt indien nodig parallel aan dit proces bij het ministerie van BZK een aanvraag ingediend voor toepassing van de Rotterdamwet. De instrumenten uit deze wet zijn dan al onder voorbehoud van ministeriële toestemming in de concept-huisvestingsverordening opgenomen.
- april-juni 2020:
- de raad behandelt het voorstel van het college op de gebruikelijke wijze (informatieavond-carroussel-besluitvorming) en neemt hierover uiterlijk medio juni 2020 een besluit.

Mocht gaandeweg blijken dat deze planning niet haalbaar is, dan blijft de Huisvestingsverordening 2019 van kracht tot de raad alsnog besluit om deze in te trekken en een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen.

Communicatie/publicatie

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

Personeel/organisatie/SCD

De vormgeving, uitvoering en evaluatie van de huisvestingsverordening/voorrangsregeling in regionaal verband behoort tot de reguliere taken van de ambtelijke organisatie.

Een eventuele uitbreiding van de huisvestingsverordening met een of meer andere instrumenten en daaraan (op grond van de wet) gekoppelde vergunningstelsel(s) zou een taakverzwaring en mandateringsvraagstuk(ken) met zich meebrengen, waarover u nader wordt geadviseerd als dit aan de orde is.

Financiën

De totale kosten voor uitvoering van de regionale voorrangsregeling zijn voor de komende drie jaar vooralsnog geraamd op €550.000 per jaar. In het regionaal POHO wonen is afgesproken dat de uitvoering in 2020 wordt geëvalueerd, waarbij wordt nagegaan of het efficiënter kan.

Een deel van deze kosten komt momenteel ook al voor rekening van de gemeenten. De extra kosten die samenhangen met de overheveling van werkzaamheden van Woonkeus naar de gemeenten zijn geraamd op €269.000. Deze meerkosten zijn naar rato van inwoneraantal over de gemeenten verdeeld.

Voor Zwijndrecht betekent dit dat de kosten van uitvoering van de urgentieregeling toenemen met €43.000 per jaar. Voor 2019 gaat het om de helft van dit bedrag. In de eerste Burap is hier melding van gemaakt.

Over eventuele meerkosten als gevolg van uitbreiding van de verordening met andere instrumenten wordt u nader geadviseerd als dit aan de orde is.