

Instroom kwetsbare bewoners

presentatie aan de gemeenteraad

8 oktober 2019

*Pascale van der Wekken
interim beleidsmedewerker wonen*

Directe aanleiding

**Vaststelling huisvestingsverordening 2019
op 18 juni jl:**

- voortzetting regionale voorrangsregeling;
- verordening max. 4 jaar geldig (wet);
- extra beslispunt: herziening binnen 1 jaar;
- reden: wens om te sturen op instroom.

Vraagstelling

Wat kan (en wil) de gemeente doen om de instroom van kwetsbare bewoners te beperken?

Structurele oplossingen

1) nieuwbouw duurdere woningen

- kern woningbouwstrategie/lokaal woonplan
- evenwichtiger woningaanbod
- evenwichtiger bevolkingssamenstelling

kanttekening: het aandeel goedkope woningen neemt af, het aantal blijft gelijk

Structurele oplossingen

2) onttrekken goedkope woningen

door sloop, samenvoeging en/of woningverbetering

PALT: -600 woningen

kanttekeningen:

- *niet afdwingbaar; eigenaar bepaalt*
- *financiële haalbaarheid (geen fonds/subsidie)*

Tijdelijke oplossingen

- a) Huisvestingswet 2014
- b) 'Rotterdamwet' (Wbmgp)

Waarom tijdelijk?

- *basis = huisvestingsverordening;*
- *voor max. 4 jaar (wet);*
- *daarna noodzaak opnieuw aantonen*

Huisvestingswet 2014

Wat moeten we ervoor doen?

1. aantonen schaarste en verdringing;
geloofwaardig bij PALT -600 woningen?
2. vaststellen huisvestingsverordening;
gemeenteraad is bevoegd, wel inspraak

Huisvestingswet 2014

3. verlenen huisvestingsvergunningen

- ca. 500 per jaar voor heel Zwijndrecht;
- ca. 60 euro per aanvraag;
- totale investering ca. 30.000 euro per jaar.

Uitwerken:

- *zelf uitvoeren of mandateren?*
- *kosten terugverdienen door heffen leges?*
- *werkingsgebied beperken?*

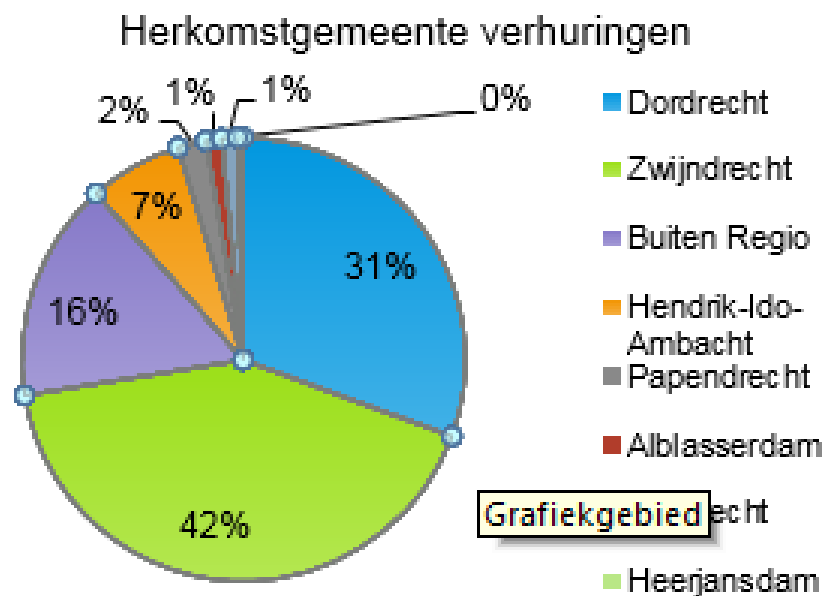
Huisvestingswet 2014

Wat levert het op?

Van alle goedkope huurwoningen mag:

- max. 50% met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met regiobinding;
→ *in werkelijkheid is dit 84%*
- en de helft daarvan (dus 25% v.h. totaal) aan woningzoekenden met lokale binding
→ *in werkelijkheid is dit 42% v.h. totaal*

Huisvestingswet 2014



Bron: PALT Zwijndrecht 2018-2023, fig. 2 op pag. 6 (cijfers over 2017)

Conclusie

- gemeente kan vergunningplicht voor betrekken goedkope huurwoning opnemen in huisvestingsverordening;
- onderbouwing schaarste wordt uitdaging;
- kosten structureel ca. 30.000 per jaar;
- helpt vooralsnog niet om instroom te beperken.

reden: Dordrecht is onderdeel van de regio en de instroom van buiten de regio is zeer beperkt.

Rotterdamwet

- aanvulling op instrumentarium
Huisvestingswet
dus voorgaande stappen ook doorlopen
- alleen met toestemming minister
gemeenteraad niet zelfstandig bevoegd

Rotterdamwet

Wat moeten we ervoor doen?

- noodzaak onderbouwen met onderzoek;
- toestemming vragen aan minister;
- maatregelen opnemen in huisvestingsverordening;
- maatregelen uitvoeren

*extra kosten niet bekend; waarschijnlijk niet zo hoog
i.v.m. beperkt werkingsgebied*

Rotterdamwet

Wat levert het op?

- uitkeringsgerechtigde woningzoekenden die minder dan 6 jaar in de regio wonen, kunnen in bepaalde wooncomplexen en/of buurten worden geweerd;
- kandidaat-huurders kunnen vooraf worden gescreend op eerder crimineel of overlastgevend gedrag en zo nodig worden geweerd.

Rotterdamwet

Ervaringen Rotterdam:

- betere balans werkenden-niet werkenden;
- geen positief effect op leefbaarheid en veiligheid;
- waterbedeffect

Conclusie

- beperkt toepasbaar, is echt maatwerk;
- voorbereiding intensief proces;
- structurele uitvoeringskosten (ca. 50.000 p.j.?)
- lange voorbereidingstijd (1-2 jaar?);
- beperkt effect: op zeer kleine schaal (complex/straat/buurt) betere balans tussen werkenden en niet-werkenden

Vrijheid van vestiging

Waarom zijn de mogelijkheden zo beperkt?

- vrijheid van vestiging is een grondrecht;
- de gemeente mag hier slechts zeer beperkt (en met goede reden) inbreuk op maken;
- kwetsbare woningzoekenden mogen nooit volledig uit de gemeente worden geweerd.

Vervolg

- 10 december a.s.
uitspraak raad gewenste maatregelen;
- 1e kwartaal 2020:
concept-verordening en terinzagelegging;
- 2e kwartaal 2020:
besluitvorming verordening

(bij toepassing Rotterdamwet 2e herziening in 2020/2021)