

Oplegvel

1.	Onderwerp	Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015		
2.	Rol van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland	<input checked="" type="checkbox"/> Basistaak		
3.	Regionaal belang	Het eerlijk verdelen van schaarse sociale huurwoningen in de regio op een eenduidige, eenvoudige, transparante en efficiënte wijze.		
4.	Behandelschema:	Datum: Informerend	Datum: Adviserend	Datum: Besluitvormend
	DB Colleges Beleidsctie. WRV PHO DB Gemeenteraad DB AB Gemeenteraad	12-11-2014 29-06	18-05 20-05 28-05	24-06
5.	Advies PHO	1. Kennis te nemen van de aanpassingen van de Huisvestingsverordening op hoofdlijnen (bijlage 1) 2. Het Dagelijks Bestuur te adviseren om de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 (bijlage 2) en de bijbehorende toelichting (bijlage 3) ter vaststelling aan te bieden aan het Algemeen Bestuur.		
6.	Reden afwijking eerdere besluitvorming en wijze afwijken	-		
7.	Essentie van het voorstel <i>(annotatie zoals op agenda staat)</i>	Per 1 juli 2015 moeten huisvestingsverordeningen voldoen aan de nieuwe Huisvestingswet 2014. Daarom en vanwege de aansluiting van Boskoop zijn juridisch-technisch noodzakelijke wijzigingen doorgevoerd in de bestaande regelgeving. Het portefeuillehoudersoverleg wordt gevraagd te adviseren over de vaststelling van de aangepaste Huisvestingsverordening door het Algemeen Bestuur.		
8.	Inspraak	<input checked="" type="checkbox"/> Nee		

9.	Financiële gevolgen	<input checked="" type="checkbox"/> Binnen begroting Holland Rijnland <input checked="" type="checkbox"/> Structureel
10.	Bestaand Kader	Relevante regelgeving: - Huisvestingswet 2014 - Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland
		Eerdere besluitvorming: Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013
11.	Lokale context (in te vullen door griffier)	

* weghalen wat niet van toepassing is

Adviesnota PHO

Vergadering:	PHO Ruimte
Datum:	20 mei 2015 14.00-17.00 uur
Locatie:	Teylingen
Agendapunt:	11
Kenmerk:	

Onderwerp:

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015

Beslispunten:

1. Kennis te nemen van de aanpassingen van de Huisvestingsverordening op hoofdlijnen (bijlage 1)
2. Het Dagelijks Bestuur te adviseren om de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 (bijlage 2) en de bijbehorende toelichting (bijlage 3) ter vaststelling aan te bieden aan het Algemeen Bestuur.

Inleiding:

Holland Rijnland kent een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Alle twintig woningcorporaties in de regio bieden hun sociale huurwoningen aan via Woningnet Holland Rijnland. De spelregels daarvoor zijn vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening. Het Algemeen Bestuur heeft deze verordening in juni 2013 vastgesteld.

Twee gebeurtenissen geven aanleiding om het Algemeen Bestuur in een betrekkelijk korte tijd te vragen de regionale Huisvestingsverordening opnieuw vast te stellen. Op de eerste plaats is dat de toetreding van Boskoop tot Alphen aan den Rijn per 1 januari 2014. Met het oog op de rechtsgelijkheid heeft de gemeente ervoor gekozen om in de hele gemeente dezelfde (regionale) regels voor woonruimteverdeling te laten gelden. Ook voor Boskoop zijn de bevoegdheden daarom overgedragen aan de regio. Door een omzettingsmaatregel voor de woningzoekenden uit Boskoop op te nemen in de Huisvestingsverordening wordt de aansluiting een feit.

De tweede reden is dat de vaststelling van de nieuwe Huisvestingswet 2014. Op grond van deze nieuwe wet vervallen per 1 juli a.s. alle huisvestingsverordeningen die gebaseerd zijn op de oude Huisvestingswet, dus ook de vigerende Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013. Juridisch-technische aanpassingen zijn daarom noodzakelijk.

Beoogd effect:

Het eerlijk verdelen van schaarse sociale huurwoningen in de regio op een eenduidige, eenvoudige, transparante en efficiënte wijze.

Argumenten:

- 1.1 *De regionale huisvestingsverordening draagt bij aan een eenduidige, eenvoudige, transparante en efficiënte verdeling van schaarse sociale huurwoningen.*

De vraag naar en het aanbod van sociale huurwoningen zijn in de regio niet in evenwicht. Daarom heeft het AB in december 2014 in de regionale woonagenda niet alleen bij nieuwbouw een minimum percentage sociale huur vastgelegd. Ook is herbevestigd om de sociale huurwoningen regionaal te verdelen. Sinds april 2014 gebeurt dat via Woningnet Holland Rijnland. Over de achterliggende beleidsregels, vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening, is uitvoerig gesproken. De voorliggende verordening is een logische voortzetting van het recent vastgestelde beleid.

1.2 De voorliggende verordening voldoet inhoudelijk aan de Huisvestingswet 2014.

De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 was geënt op eerdere conceptversies van de nieuwe wet. Toch zijn juridisch-technische aanpassingen nodig om helemaal te voldoen aan de criteria. Deze aanpassingen zijn op hoofdlijnen beschreven in bijlage 1.

1.3 De voorliggende verordening voldoet qua vorm aan de Huisvestingswet 2014.

De Huisvestingswet 2014 sluit uit dat gemeenten middels beleidsregels, dan wel convenanten of andere privaatrechtelijke instrumenten (als prestatieafspraken), maatregelen treffen die wet doorkruisen. Regelgeving die huurders raakt, leggen gemeenten óf vast in de verordening óf ze maken geen regels. Dit betekent dat de beleidsregels van het Dagelijks Bestuur, de Nadere regels woonruimteverdeling, komen te vervallen en waar nodig zijn opgenomen in de huisvestingsverordening. Het Convenant woonruimteverdeling Woningcorporaties Holland Rijnland was en is slechts een uitvoeringsovereenkomst en kan daarom gehandhaafd blijven. Wel is deze tekstueel aangepast zodat de verwijzingen juist zijn.

1.4 De aanpassingen doen recht aan de uitvoeringspraktijk.

Daar waar mogelijk is de tekst vereenvoudigd zonder de doelstellingen en de uitvoeringspraktijk geweld aan te doen.

1.5 huurdersorganisaties en corporaties adviseren positief.

Het eerdere concept van de Huisvestingsverordening is besproken in de beleidscommissie Woonruimteverdeling waar de koepels van huurdersorganisaties en de corporaties vertegenwoordigd zijn. Zij adviseren hierover positief. Alleen in de gemeente Alphen aan de Rijn zijn er particuliere verhuurders die hun woningen aanbieden via Woningnet Holland Rijnland. De gemeente is met hen in gesprek over de voorgenomen wijzigingen. Er zijn geen signalen dat zij zich hierin niet kunnen vinden.

1.1 Een laatste check vóór vaststelling het AB is noodzakelijk

Er is verschillende malen met betrokkenen, vertegenwoordigers van gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties, provincie, gesproken over de aanpassingen. Tussentijds is een juridische controle geweest, maar een laatste check is gewenst.

Kanttekeningen/risico's:

1.1 Er is geen uitgebreide inspraak georganiseerd op de conceptverordening.

Conform hetgeen de wet voorschrijft, is voorafgaand aan deze vaststelling uitgebreid overlegd met de koepels van huurdersorganisaties en corporaties vertegenwoordigd in de beleidscommissie Woonruimteverdeling. Deze commissie adviseert net als het portefeuillehoudersoverleg Ruimte positief over het concept van de nieuwe verordening. De omzettingsmaatregel is wel voor de inspraak vrijgegeven. Dit is immers een artikel dat niet van rechtswege moest worden gewijzigd. De betrokkenhuurdersorganisatie en corporaties in Boskoop oordelen positief over deze maatregel.

1.2 afwijkende regelgeving in Noordwijkerhout.

De gemeente Noordwijkerhout heeft haar bevoegdheden inzake woonruimteverdeling niet overgedragen. Door te gemeente te verzoeken binnen een termijn van vier maanden een lokale huisvestingsverordening vast te stellen op basis van de (model)huisvestingsverordening die door het AB wordt vastgesteld, wordt eenheid in het regionale woonruimteverdeelsysteem geborgd.

Financiën: past binnen de begroting

Communicatie:

- De voorgenomen wijzigingen worden nogmaals voorgelegd aan de vertegenwoordigers van huurdersorganisatie en corporaties vóór de vaststelling in het AB
- De vaststelling van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 op de gebruikelijke wijze te publiceren.

Evaluatie:

De effecten van de woonruimteverdeling worden jaarlijks gemonitord. De huisvestingsverordening heeft een maximale wettelijke geldigheidsduur van vier jaar waarna moet worden bezien of dit instrument nog noodzakelijk is.

Bijlagen:

1. De aanpassingen van de Huisvestingsverordening op hoofdlijnen
2. Concept Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015
3. Concept Toelichting op de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015