

Oplegvel

1.	Onderwerp	Nadere regels voor stadsvernieuwingsurgenten		
2.	Rol van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland	Basistaak		
3.	Regionaal belang	Het uniform toepassen van regels woonruimteverdeling		
4.	Behandelschema: DB Colleges PHO Beleidscommissie DB Gemeenteraad DB AB Gemeenteraad	Datum: Infor-merend	Datum: Adviserend	Datum: Besluitvormend
			12 november 2014 November 2014	18 december 2014
5.	Advies PHO	<p>Het beleidscommissie Woonruimteverdeling te adviseren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. stadsvernieuwingsurgenten hun inschrijftijd te laten behouden bij het aanvaarden van een nieuwe woning; 2. rangordebepaling voor stadsvernieuwingsurgenten te wijzigen zodat de voorrang tussen stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald op oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum op woontuur en bij gelijke woontuur via loting; 3. het voorgestelde onder punt 1 en 2 door het DB te laten opnemen nemen in de Nadere Regels Woonruimteverdeling bij respectievelijk artikel 5 en 4. 4. Van gedachten te wisselen over de wenselijkheid om terugkeermogelijkheden voor stadsvernieuwingsurgenten vast te stellen. 		

6.	Reden afwijking eerdere besluitvorming en wijze afwijken	-
7.	Essentie van het voorstel <i>(annotatie zoals op agenda staat)</i>	De Urgentiecommissie constateert een aantal knelpunten bij de regeling voor stadsvernieuwings-urgenten. Het PHO bespreekt mogelijke oplossingen inzake inschrijftijd, rangorde en terugkeer-mogelijkheden
8.	Inspraak	Ja, door: beleidscommissie Woonruimteverdeling Wanneer: november 2014
9.	Financiële gevolgen	Binnen begroting Holland Rijnland Structureel
10.	Bestaand Kader	Relevante regelgeving: Nadere Regels Woonruimteverdeling, Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 en de Huisvestingswet
		Eerdere besluitvorming: geen
11.	Lokale context (in te vullen door griffier)	

* weghalen wat niet van toepassing is

Adviesnota PHO

Vergadering:	PHO Ruimte
Datum:	12 november 2014
Locatie:	gemeentehuis Lisse
Agendapunt:	07
Kenmerk:	

Onderwerp: Nadere regels voor stadsvernieuwingsurgente

Beslispunten:

Het beleidscommissie Woonruimteverdeling te adviseren:

1. stadsvernieuwingsurgente hun inschrijftijd te laten behouden bij het aanvaarden van een nieuwe woning;
 2. de rangordebepaling voor stadsvernieuwingsurgente te wijzigen zodat de voorrang tussen stadsvernieuwingsurgente wordt bepaald op oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum op woontuur en bij gelijke woontuur via loting;
 3. het voorgestelde onder punt 1 en 2 door het DB te laten opnemen in de Nadere Regels Woonruimteverdeling bij respectievelijk artikel 5 en 4.
4. Van gedachten te wisselen over de wenselijkheid om terugkeermogelijkheden voor stadsvernieuwingsurgente vast te stellen.

Inleiding:

Het secretariaat van de Regionale Urgentiecommissie loopt tegen een aantal punten aan bij het verlenen van stadsvernieuwingsurgenties. Het gaat daarbij om knelpunten rond inschrijftijd, rangorde en terugkeermogelijkheden. Stadsvernieuwingsurgente hebben beperkte rechten in de huidige huisvestingsverordening, wat niet ten goede komt aan de urgente noch aan het proces van herstructurering of grootschalige renovatie.

Nu kan een huurder met voorrang terugkeren in zijn oude wijk op basis een psychosociale urgente of op basis van hardheid. Andere terugkeermogelijkheden (met voorrang) zijn een terugkeergarantie en een spijtoptantregeling. Deze opties zijn niet opgenomen in de huidige verordening. Bij een terugkeergarantie wordt toegestaan dat de woningcorporatie afspreekt met de huurders uit het herstructureringsgebied dat zij een woonruimte direct toegewezen krijgen in de vervangende nieuwbouw. In het geval van een spijtoptantregeling, kan een huurder die met een stadsvernieuwingsurgentie is verhuisd naar een woning buiten de eigen wijk binnen een jaar urgente aanvragen om terug te keren naar de oude wijk.

Een aantal woningcorporaties hebben aangeven aan het secretariaat van de Regionale Urgentiecommissie dat zij dit jaar herstructureringsprojecten starten. Dit betekent dat zij stadsvernieuwingsurgenties gaan aanvragen en daaraan voorafgaand afspraken maken met de huidige bewoners uit de betreffende gebieden en deze bewoners informeren over hun mogelijkheden. Extra regelgeving op korte termijn is noodzakelijk zodat stadsvernieuwingsurgente rechtvaardig worden behandeld en corporaties snel goede afspraken kunnen maken met hun bewoners. Het Dagelijks Bestuur kan dit mogelijk maken na advies van het portefeuillehoudersoverleg en de beleidscommissie Woonruimteverdeling.

Beoogd effect:

Het creëren van een rechtvaardige situatie voor stadsvernieuwingsurgenten en het proces van stadsvernieuwing bespoedigen.

Argumenten:

1.1 Het is niet rechtvaardig dat een stadsvernieuwingsurgent inschrijftijd verliest bij het aanvaarden van een woning.

De stadsvernieuwingsurgenten moeten verhuizen, gedwongen door sloop. Vele urgenten hebben al inschrijftijd opgebouwd in de hoop later te kunnen verhuizen naar een ander woningtype. Het verlies van inschrijftijd maakt dit vrijwel onmogelijk gelet op de lange wachttijden.

2.1 Er anders willekeur kan ontstaan bij de bepaling van de rangorde.

De huidige rangordebepaling is: oudste toekenningsdatum, indien gelijke toekenningsdatum de meeste inschrijftijd en indien deze ook gelijk op basis van loting (artikel 15 Huisvestingsverordening). De woningcorporaties schrijven de huurders die nog niet ingeschreven staan als woningzoekende in. Hiermee bepaalt de woningcorporatie de inschrijftijd en dus de rangorde. Corporaties zullen de lijst niet bewust willen sturen, maar ook als ze de ene keer invoeren op alfabetische volgorde en de volgende keer op huisnummer is er willekeur.

3.1. Met nadere regels kan het DB snel handelen.

Artikel 33 Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 geeft de mogelijkheid om nadere beleidsregels te stellen op de registratie van woningzoekenden en op de rangordebepaling. Deze beleidsregels mogen door het Dagelijks Bestuur worden vastgesteld na advies van de beleidscommissie Woonruimteverdeling. Artikel 4 van de nadere regels ziet op rangordebepaling, artikel 5 op stadsvernieuwingsurgenten.

4.1. Huurdersorganisaties willen dat bewoners in hun eigen wijk kunnen blijven dan wel kunnen terugkeren in de eigen wijk

Dit blijkt uit de Sociaal Statuten van diverse woningcorporaties in de hele regio.

4.2. De drempel om te verhuizen is lager.

Huurders hebben minder problemen met het idee te verhuizen wanneer ze weten dat ze terug kunnen naar de oude wijk. Daarmee verloopt het proces van de stadsvernieuwing soepeler.

4.3. Toetsing op psychosociale grond is te zwaar voor deze situaties

Nu kunnen bewoners met voorrang terugkeren naar hun oude wijk door urgentie op psychosociale gronden aan het vragen. Het externe advies, dat bij toetsing op deze grond hoort, leidt tot onnodige kosten. Het gaat om doorsnee reactie van huurders die in hun vertrouwde omgeving terug willen keren.

Kanttekeningen/risico's:

1.1. Wooncarrière wordt hiermee mogelijk gemaakt.

Op basis van de stadsvernieuwingsurgentie is nog steeds geen wooncarrière mogelijk omdat het zoekprofiel dat niet toelaat.

2.1. Woonduur staat niet in de juiste database.

Corporaties kennen de woonduur van de huurders. Maar het is onduidelijk of deze gegevens toegankelijk zijn voor de database van Woningnet.

3.1. De voorgestelde wijzigingen horen thuis in de Huisvestingsverordening.

Dit is een tijdelijke oplossing. Het aanpassen van de huidige verordening vraagt meer tijd. We hebben nu een snelle oplossing nodig. Uiteindelijk zullen de voorgestelde wijzigingen worden opgenomen in de nieuwe huisvestingsverordening die per juli 2015 van kracht moet worden..

4.1. Het gaat maar om weinig huurders.

Dit klopt wel voor de spijtoptantregeling. In de afgelopen 5 jaar waren er minder dan 10 aanvragen op deze grond. Van terugkeergarantie wordt regelmatig gebruik gemaakt.

4.2. Het kan geregeld worden in het Sociaal Statuut van de corporatie.

Ja, corporaties kunnen afspraken maken in het Sociaal Statuut. Maar deze afspraken mogen niet strijdig zijn met de Huisvestingsverordening. Bovendien vereist de nieuwe Huisvestingswet die in 2015 van kracht wordt dat de rangordebepaling in de verordening geregeld wordt en niet in een Sociaal Statuut.

Financiën: -

Communicatie:

De koepels van huurdersorganisaties en corporaties die vertegenwoordigd zijn in de beleidscommissie Woonruimteverdeling zullen een definitief advies geven. De door de DB gewijzigde 'Nadere regels woonruimteverdeling' zullen vervolgens worden gepubliceerd.

Evaluatie: -