

Oplegvel

| | | | | |
|----|--|--|---|---|
| 1. | Onderwerp | Regionale huisvestingsverordening 2019 | | |
| 2. | Rol van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland | Basistaak | | |
| 3. | Regionaal belang | Eenvoudige en eenduidige woonruimteverdeling in alle regiogemeenten | | |
| 4. | Behandelschema: | Datum: Informerend | Datum: Adviserend | Datum: Besluitvormend |
| | DB PHO PHO DB Gemeenteraad PHO DB AB Gemeenteraad | 20-09-2018 | 31-10-2018 21-11-2018 Jan-feb '19 10-4-2019 25-4-2019 | 13-12-2018 7-3-2019 15-5-2019 |
| 5. | Advies PHO | Het Dagelijks Bestuur te adviseren over de concept huisvestingsverordening 2019. | | |
| 6. | Reden afwijking eerdere besluitvorming en wijze afwijken | | | |
| 7. | Essentie van het voorstel <i>(annotatie zoals op agenda staat)</i> | Op basis van de uitkomsten van een participatietraject met relevante stakeholders is door Holland Rijnland de regionale huisvestingsverordening geactualiseerd. Het PHO wordt gevraagd het Dagelijks Bestuur te adviseren over de concept-verordening. | | |
| 8. | Inspraak | Ja, door: Holland Rijnland Wanneer: van 20 december 2018 tot 14 februari 2019. | | |
| 9. | Financiële gevolgen | Binnen begroting Holland Rijnland Structureel | | |

| | | |
|------------|---|--|
| 10. | Bestaand Kader | Relevante regelgeving: Huisvestingswet 2014 Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland |
| | | Eerdere besluitvorming: n.v.t. |
| 11. | Lokale context (in te vullen door griffier) | |

* weghalen wat niet van toepassing is

Adviesnota PHO (concept)

Vergadering: Extra PHO Wonen en Maatschappij
Datum: 31 oktober 2018
Tijd: 9:00-10:00 uur
Locatie: Gemeente Alphen aan den Rijn
Agendapunt: 02
Auteur: Dhr. F.H. de Lorme van Rossem
Organisatie: Holland Rijnland

Onderwerp: Concept regionale huisvestingsverordening 2019

Beslispunten:

Het Dagelijks Bestuur te adviseren over de concept huisvestingsverordening 2019.

Inleiding:

De regionale woningmarkt is de komende jaren nog zeer krap. Veel woningzoekenden moeten lang wachten voordat zij een passende sociale huurwoning kunnen vinden. Sommige mensen komen hierdoor in de knel en hebben snel en urgent passende woonruimte nodig. In de huisvestingsverordening leggen we de spelregels voor verdeling van sociale huurwoningen in Holland Rijnland vast. De regionale huisvestingsverordening dient eens in de vier jaar geactualiseerd te worden. Gemeenten hebben deze taak overgedragen aan regionaal samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland stelt de nieuwe verordening vast. De nieuwe verordening dient op 1 juli 2019 van kracht te zijn.

Om tot een concept-verordening te komen is afgelopen half jaar met vertegenwoordigers van zorgpartijen, huurdersverenigingen, corporaties en gemeenten een participatieproces doorlopen. Eerst is de huidige verordening geëvalueerd. Vervolgens zijn de belangen van de verschillende stakeholders in kaart gebracht in een zogenaamde 'belangenkaart'. Als laatste is in een conferentie het draagvlak voor verschillende mogelijke keuzes getoetst.

Om advisering door zowel het PHO Maatschappij als het PHO Wonen mogelijk te maken is een extra PHO Wonen en Maatschappij ingelast op 31 oktober 2018. Gevraagd wordt het Dagelijks Bestuur te adviseren over de concept huisvestingsverordening 2019. Het Dagelijks Bestuur agendeert de (eventueel aangepaste) concept-verordening op het PHO van 21 november met het verzoek het Dagelijks Bestuur te adviseren of de regionale huisvestingsverordening kan worden vrijgegeven voor inspraak.

Beoogd effect: een eerlijk en transparant regionaal woonruimte-verdeelsysteem vastgelegd in door belanghebbenden gedragen verordening.

Argumenten:

1. Verdeling van schaarste vraagt om keuzes.

Er is een tekort aan sociale huurwoningen. Woningzoekenden in de regio heeft te maken met oplopende wachttijden tot gemiddeld 6,2 jaar. Tegelijkertijd groeit het aantal mensen dat ondersteuning nodig heeft bij het vinden van zelfstandige woonruimte of het wonen zelf. De opvang en huisvesting van doelgroepen maatschappelijke zorg wordt door decentralisatie per 2021 een verantwoordelijkheid van individuele gemeenten. In de regionale huisvestingsverordening wordt voor regulier woningzoekenden een zo eerlijk en

transparant mogelijk verdeelsysteem gecontinueerd. Hierbij is inschrijfduur het basismechanisme. Daarnaast wordt er voor mensen die aan gronden voor urgentie en de in de verordening benoemde doelgroepen voorrang verleend. De verordening gaat uit van een regionaal functionerende woningmarkt met maximale ruimte voor lokaal maatwerk.

2. *Stakeholders: verander zo min mogelijk, maar geef ruimte aan flexibiliteit*

Uit de evaluatie van de huidige verordening, de sessies om de belangen van de diverse stakeholders in beeld te brengen en de conferentie van 13 september kwamen een aantal rode draden naar voren:

- Tevredenheid over huidige verordening. Advies: verander niet te veel. Handhaaf regels voor rangordebepaling, urgentie en voorrang.
- Er zit spanning tussen belangen reguliere huurders en woningzoekenden die voorrang nodig/willen hebben: zowel huurders, corporaties als gemeenten willen eenvoudig en eerlijk, objectieve verdeling. Tegelijkertijd bestaat het belang om voorrang en flexibiliteit toe te passen om oplossingen voor specifieke gevallen te organiseren. Meningingen over voorrang voor verschillende doelgroepen zijn daarom verdeeld.
- Verder werd geadviseerd meer flexibiliteit te creëren door ruimte voor andere verdeelmechanismen toe te staan door Loting, woningen meer labelen voor specifieke doelgroepen en tijdelijke huurcontracten met behoud inschrijftijd toestaan.

3. *Voorgestelde keuzes:*

- Inschrijfduur blijft het basis criterium voor het krijgen van een woning.
- Handhaving huisvesting statushouders op basis van urgentie
- urgentie statushouders na beëindiging contract tijdelijke huisvesting vervalt
- Vrije woningkeuze woningzoekenden met urgentieverklaring blijft gehandhaafd
- Urgentieregeling wordt uitgebreid voor alleenstaanden die formeel in staat moesten worden geacht een kamer te bewonen, maar dat er in praktijk niet kunnen omdat het delen van voorzieningen (zoals badkamer en keuken) blijvend om medisch/psychische-sociale redenen onmogelijk is.
- Urgentie- en contingentenregeling worden naast elkaar gehandhaafd
- Tijdelijke huurcontracten met behoud inschrijftijd worden toestaan
- Herformulering leeftijdsgrens senioren tot nader te bepalen leeftijdsgrens
- Woningen labelen voor grote gezinnen
- Doorstroming: nu geen experiment met behoud inschrijftijd
- Maximaal 10% woningen verdelen via loting om incurante woningen sneller te verhuren en spoedzoekers een kans te geven
- Handhaven 25% lokale beleidsruimte
- Wijziging formulering specifieke toewijzing nieuwbouw
- Aparte rangordebepaling woonwageneigenaren
- Particuliere verhuurders kunnen aansluiten bij huisvestingsverordening
- Sancties op 'no show' (niet op komen dagen bij bezichtiging woning)

Kanttekeningen/risico's:

1. *Planning is aangepast.*

De verordening dient op 1 juli 2019 van kracht te zijn. De originele planning ging uit van vaststelling in het laatste Algemeen Bestuur voor 1 juli, namelijk op 13 maart 2019. In het PHO van 5 september bent u geïnformeerd over de planning. Deze wordt aangepast. Gemeente Noordwijk heeft het Algemeen Bestuur verzocht een extra AB te plannen in mei/juni 2019 t.b.v. de vaststelling van de regionale huisvestingsverordening. Hierdoor ontstaat ruimte aan de voorkant van het proces voor bestuurlijke afstemming en de

mogelijkheid tot het aanbrengen van wijzigingen in de concept-verordening vóórdat hij wordt vrijgegeven voor inspraak. Dit komt ten goede van het proces en een inhoudelijk weloverwogen gedragen nieuwe Regionale Huisvestingsverordening door de gemeenten van HR. Het extra AB wordt belegd op woensdag 15 mei 2019. Hierdoor wordt het mogelijk in het gezamenlijk PHO Wonen en Maatschappij van 31 oktober te adviseren over de concept-verordening en op het PHO van 21 november te adviseren over vrijgave voor inspraak van de (eventueel aangepaste) concept-verordening.

Financiën: n.v.t.

Planning:

| Gremium | Activiteit | Datum |
|---|---|--------------------------|
| Ambtelijk overleg WMO | advies over voorgenomen wijzigingen | 9-10-2018 |
| Holland Rijnland | Verzending concept-verordening naar ambtelijk overleg wonen, beleidscommissie woonruimteverdeling en portefeuillehouderoverleg wonen & maatschappij | 17-10-2018 |
| Ambtelijk overleg wonen | advies over concept-verordening | 25-10-2018 |
| beleidscommissie woonruimteverdeling | advies over concept-verordening | 26-10-2018 |
| extra Portefeuillehouderoverleg Wonen/Maatschappij Holland Rijnland | 1e bespreking concept-verordening | 31-10-2018 |
| Holland Rijnland-themacafé | Themacafé over regionale huisvestingsverordening voor raadsleden | 31-10-2018 |
| Regiodag Holland Rijnland | advies over concept-verordening | 21-11-2018 |
| Dagelijks Bestuur Holland Rijnland | Vaststelling definitief concept-verordening voor vrijgave inspraak | 13-12-2018 |
| | Inspraak | 20-12-2018 tot 14-2-2019 |
| Commissie en/of raad en/of college gemeenten | Bespreking concept-verordening t.b.v. inspraakreactie | medio januari 2019 |
| Holland Rijnland | opstellen nota van beantwoording n.a.v. inspraakreacties en advies over eventuele bijstelling concept-verordening | 14-2-2019 tot 28-2-2019 |
| Dagelijks Bestuur Holland Rijnland | Vaststellen Nota van Beantwoording en definitief concept | 7-3-2019 |
| extra Portefeuillehouderoverleg Wonen/Maatschappij Holland Rijnland | advies Nota van Beantwoording en definitief concept | 10-4-2019 |
| Dagelijks Bestuur Holland Rijnland | | 25-4-2019 |
| Commissie en/of raad en/of college gemeenten | Bespreking concept-verordening t.b.v. besluitvorming in het Algemeen Bestuur | medio april 2019 |
| Algemeen Bestuur Holland Rijnland | Vaststelling regionale huisvestingsverordening | 15-5-2019 |
| Dagelijks Bestuur Holland Rijnland | convenant Woonruimteverdeling | 27-6-2019 |
| | Nieuwe verordening in werking | 1-7-2019 |

Communicatie:

Communicatie Huisvestingsverordening + Convenant Woonruimteverdeling Holland Rijnland 2019

Boodschap:

Huidig woonruimte-verdeelsysteem wordt gecontinueerd; voor alle reguliere woningzoekenden van Holland Rijnland dezelfde rechten, regels en één inschrijfsysteem. Voor urgenten, statushouders voorrang. Woningen kunnen door corporatie met voorrang worden toebedeeld aan specifieke doelgroepen in de betreffende gemeente.

Doelgroepen:

Alle belanghebbenden in Holland Rijnland
Gemeenteraden Holland Rijnland-gemeenten (specifiek de leden die wonen en maatschappij in portefeuille hebben).

Huisvestingsverordening + Convenant woonruimteverdeling

De huisvestingsverordening wordt op een extra AB van 15 mei vastgesteld.
De huisvestingsverordening is inspraakplichtig, dus alle raden kunnen hun zienswijze geven. De griffies zijn geïnformeerd over de inspraaktermijn.
De gezamenlijke woningcorporaties in Holland Rijnland zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van het regionale woonruimteverdeelsysteem. Voor een goede toepassing van de huisvestingsverordening moeten uitvoeringsafspraken worden gemaakt. Deze worden vastgelegd in het convenant Woonruimteverdeling. Deze wordt op 27 juni 2019 aan het DB voorgelegd.

Communicatie:

Nav AB-besluit 15-5-2019:

Persbericht over de huisvestingsverordening.
Bericht op de website
Bericht op twitter
Publicatietekst voor de 13 gemeentepagina's en website HR

Nav DB-besluit 27-6-2019:

Publicatietekst convenant woonruimteverdeling
Bericht op de website
Bericht op twitter
Publicatietekst voor de 13 gemeentepagina's en website HR

Evaluatie:

De koepel van woningcorporaties Holland Rijnland Wonen brengt jaarlijks een jaarverslag uit over het woonruimte-verdeelsysteem. Deze wordt besproken in het AO Wonen, de beleidscommissie woonruimteverdeling en het PHO wonen. Vaststelling vindt plaats in het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland.

Bijlagen:

- 02b. Memo: Voorgestelde keuzes concept-regionale huisvestingsverordening
- 02c. Concept-regionale huisvestingsverordening 2019
- 02d. Was-wordt-tabel (welke wijzigingen worden doorgevoerd t.o.v. de vigerende verordening)