

Raadsvoorstel

Vergadering	: 26 mei 2015	
Nummer	: Raad	
Datum voorstel	: 28 april 2015	
Portefeuillehouder	: Arjan Kraijo (078) 770 6004	a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Evelyn Bijl-Klaverdijk (078) 770 6108	e.bijl@alblasserdam.nl
Onderwerp	: Huisvestingsverordening Alblasserdam 2015	
Soort voorstel	: Going-concern	

Samenvatting:

In juni 2014 is de Huisvestingswet 2014 definitief vastgesteld. In deze wet worden aan het woonruimteverdelingsbeleid van gemeenten nieuwe voorwaarden gesteld. Om aan deze voorwaarden te voldoen is uiterlijk 1 juli 2015 een wijziging noodzakelijk van de huisvestingsverordeningen, die in de Drechtsteden van kracht zijn.

U wordt voorgesteld om weer tot een uniforme regeling te komen voor de verdeling van de sociale huurwoningen en de toekenning van voorrang in alle gemeenten in de Drechtsteden.

In de bijlage treft u een voorstel aan voor de nieuwe Huisvestingsverordening Alblasserdam 2015.

Voorstel:

1. De van kracht zijnde Huisvestingsverordening 2005, incl. de Beleidsregels Voorrangregeling Woonruimteverdeling Drechtsteden, in te trekken. De Huisvestingsverordening 2015, incl. de nieuwe in de huisvestingsverordening geïntegreerde Beleidsregels Voorrangregeling Woonruimteverdeling Drechtsteden, overeenkomst de tekst in de bijlage vast te stellen met als ingangsdatum 1 juli 2015;
 2. Het college van Burgemeester en wethouders te vragen de leden van de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Drechtsteden te bedanken voor hun werkzaamheden en hun benoeming te beëindigen per 1 juli 2015.
-

1. Wat is de aanleiding?

De Drechtsteden vormen een samenhangende woningmarkt. Voor woningzoekenden is het van belang dat er sprake is van een overzichtelijke en uniforme manier van woonruimte verdelen. In de huidige huisvestingsverordeningen van de Drechtsteden gemeenten zijn daarom de paragrafen, die betrekking hebben op de woonruimteverdeling en de toekenning van voorrang bij woonruimteverdeling gelijkloidend. Ook bijna alle woningcorporaties in de Drechtsteden hanteren een gemeenschappelijk woonruimteverdelingssysteem en is er in de Drechtsteden sprake van één organisatie voor de beoordeling van de aanvragen voor het toekennen van voorrang.

In juni 2014 is de Huisvestingswet 2014 definitief vastgesteld. In deze wet worden aan het woonruimteverdelingsbeleid van gemeenten nieuwe voorwaarden gesteld. Om aan deze voorwaarden te voldoen is uiterlijk 1 juli 2015 een wijziging noodzakelijk van de huisvestingsverordeningen, die in de Drechtsteden van kracht zijn.

De Huisvestingswet 2014 geeft aan dat de gemeente alleen bevoegd is om in te grijpen in de woonruimteverdeling van goedkope en betaalbare huurwoningen als dit nodig is voor het tegengaan van onevenwichtige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte, die met verdelingsregels bestreden kunnen worden. Deze voorwaarden zijn niet van toepassing op het reguleren van de toewijzing aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is (*de voorrangsregeling*).

In de Drechtsteden is er sprake van een beperkte schaarste. In minder dan 1 jaar wachttijd kan men al voor sommige typen sociale huurwoningen in aanmerking komen. Voor zover er al sprake is van schaarste constateren we dat de beschikbare voorraad sociale huurwoningen door de corporaties op een zorgvuldige en rechtvaardige wijze wordt verdeeld. Het aantal klachten dat door de Klachtencommissie Woonruimteverdeling Drechtsteden als gegrond wordt beoordeeld, is al een aantal jaren minimaal. Er is geen sprake van onevenwichtige of onrechtvaardige effecten van schaarste, die bestreden kunnen worden door verdelingsregels op basis van een huisvestingsverordening.

De voorrangsregeling

In de Beleidsregels Voorrangsregeling Woonruimteverdeling Drechtsteden zijn de criteria voor het beoordelen van voorrangs aanvragen vastgelegd. Tot heden werden deze beleidsregels door het college (en gemeenteraad) vastgesteld. De Huisvestingswet 2015 stelt dat de gemeenteraad deze regels moet vaststellen. Daarom wordt u gevraagd de van kracht zijnde beleidsregels in te trekken. De voorrangsregeling zoals deze in het voorstel voor de Huisvestingsverordening 2015 en de bijlage met beleidsregels Voorrangsregeling wordt vastgelegd is vrijwel gelijklopend met de nu van kracht zijnde regels. De voorgestelde voorrangsregeling is ook nu weer gebaseerd op het uitgangspunt dat zeer terughoudend wordt omgegaan met de mogelijkheid voorrang toe te kennen om verdringing van woningzoekenden zonder voorrang te beperken.

De gelegenheid is aangegrepen om enkele wijzigingen in de beleidsregels door te voeren. Het gaat met name om het creëren van de mogelijkheid ook mantelzorgontvangers voor voorrang in aanmerking te kunnen laten komen en het verwijderen van de bepaling met betrekking tot de Klachtencommissie Woonruimteverdeling. Daarnaast zijn enkele redactionele en praktische aanpassingen doorgevoerd.

Woonwagenvoerordening en Omzettingsvergunning

Het voorstel voor de gewijzigde huisverordening bevat datgene wat de Drechtstedengemeenten gezamenlijk moeten regelen met betrekking tot de woonruimteverdeling van met name de sociale huurwoningvoorraad. Individuele gemeenten kunnen aparte paragrafen toevoegen over de verdeling van woonwagens en woonwagenstandplaatsen en over omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte.

Op dit moment wordt door de afdeling Concern een Woonwagenvoerordening voorbereidt. Zodra deze gereed is voor vaststelling in de gemeenteraad zal deze integraal opgenomen worden in de huisvestingsverordening Alblasserdam. De verwachting is dat dit plaatsvindt in het 3e kwartaal 2015.

Over de vraag of de omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte gereguleerd mag worden door middel van een huisvestingsverordening bestaat nog discussie tussen diverse gemeenten en het ministerie van Binnenlandse zaken.

Overigens zal eerst in beeld gebracht moeten worden of het voor Alblasterdam noodzakelijk is om een omzettingsvergunning op te nemen in de huisvestingsverordening. Mocht dit het geval zijn en het blijkt uiteindelijk niet mogelijk te zijn om dit in een huisvestingsverordening op te nemen, dan zijn er ook andere instrumenten zoals het bestemmingsplan om dit in te regelen.

2. Wat willen we bereiken?

Maatschappelijk effect

Een zorgvuldige en rechtvaardige verdeling van de voorraad sociale huurwoningen.

De Drechtsteden vormen een samenhangende woningmarkt. Voor woningzoekenden is het van belang dat er sprake is van een overzichtelijke en uniforme manier van woonruimte verdelen. In de huidige huisvestingsverordeningen van de Drechtsteden gemeenten zijn daarom de paragrafen, die betrekking hebben op de woonruimteverdeling en de toekenning van voorrang bij woonruimteverdeling gelijkloidend. Ook bijna alle woningcorporaties in de Drechtsteden hanteren een gemeenschappelijk woonruimteverdelingssysteem en is er in de Drechtsteden sprake van één organisatie voor de beoordeling van de aanvragen voor het toekennen van voorrang.

Relatie collegeprogramma, begroting, eerdere besluitvorming, etc.

De door u vastgestelde Beleidsregels Voorrangregeling Woonruimteverdeling Drechtsteden 2005 intrekken en vervangen door de nieuwe Beleidsregels Voorrangregeling Woonruimteverdeling Drechtsteden 2015.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Uitvoering (inclusief planning)

Per 1 juli 2015 vervallen op basis van de Huisvestingswet 2014 de bestaande huisvestingsverordeningen. Uiterlijk op die datum moet de nieuwe Huisvestingsverordening 2015 van kracht worden omdat de gemeente anders niet beschikt over een rechtsgeldige voorrangregeling.

Juridische aspecten

Geen andere dan de wijziging van de Huisvestingsverordening, de beleidsregels Voorrangregeling en de opheffing van de Klachtencommissie Woonruimteverdeling.

In de feitelijke gang van zaken bij de verdeling van woonruimte verandert er nagenoeg niets.

4. Wat mag het kosten?

Omdat de 'reguliere' woonruimteverdeling in het voorstel voor de Huisvestingsverordening 2015 een verantwoordelijkheid van de corporaties wordt, is het ook redelijk dat zij verantwoordelijk worden voor het opstellen en uitvoeren van de klachtenprocedure. De huidige gemeentelijke Klachtencommissie Woonruimteverdeling Drechtsteden kan daarmee worden opgeheven. Wel is het gewenst dat met de corporaties afspraken gemaakt worden over de publieke verantwoording van de klachtenprocedure, de aantallen klachten en de afhandeling daarvan.

De kosten van het secretariaat van de Klachtencommissie bedragen jaarlijks € 50.000,-. Met het per 1 juli 2015 opheffen van deze commissie vervallen ook deze kosten. Deze besparing is onderdeel van de 'trap-af' voorstellen, zoals het Drechtstedenbestuur die voorbereidt.

De afspraken tussen de gemeenten en de corporaties over een publieke verantwoording van uitvoering van de woonruimteverdeling en de afhandeling van klachten in een klachtenprocedure zijn nog in voorbereiding en dus nog niet vastgelegd. Het tot stand komen van dergelijke afspraken is wel dringend gewenst. Het is ook de intentie van de corporaties om tot deze afspraken te komen.

5. Communicatie en inspraak

Het voorliggende voorstel is in hoofdlijnen besproken en akkoord bevonden door de informele ambtelijke werkgroep wonen. Het voorstel is voorgelegd aan het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersraden Drechtsteden, waarin de meeste huurdersraden vertegenwoordigd zijn en de projectgroep Woonruimteverdeling waarin de Drechtsteden en de woningcorporaties vertegenwoordigd zijn. Het voorstel heeft daar geen bezwaren opgeroepen.

Een inspraakprocedure voeren is niet van toepassing omdat het hier gaat om een ondergeschikte herziening van eerder vastgestelde beleidsregels.

6. Evaluatie

Het voorstel is om over twee jaar (medio 2017) de nieuwe Huisvestingsverordening te evalueren. Blijkt echter uit de praktijk dat er voorstellen ontstaan voor bijstelling tussentijds dan zal de Huisvestingsverordening indien nodig eerder aangepast worden.

7. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

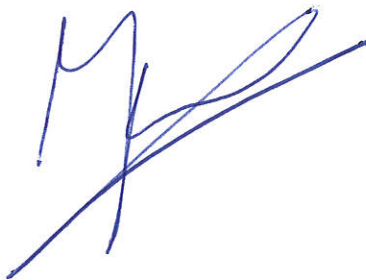
- Huisvestingsverordening, incl. de geïntegreerde beleidsregels, Alblasserdam 2015

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester



De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2015 met betrekking tot Huisvestingsverordening Alblasserdam, incl. de Beleidsregels Voorrangsregels Woonruimteverdeling Drechtsteden 2015;

BESLUIT:

Alblasserdam, 26 mei 2015
De raad voornoemd,

griffier

voorzitter

