



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

Contact
ir. V.J.J.A. Gijsbers
T 070 - 441 74 21
vija.gijsbers@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Ons kenmerk
PZH-2015-513185138 (DOS-2015-0002618)
Uw kenmerk

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders van
Leidschendam-Voorburg,
Postbus 905,
2270 AX LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Onderwerp
Zienswijze ontwerp huisvestingsverordening
Leidschendam-Voorburg 2015

Geacht college,

Met deze zienswijze reageren wij op de ontwerp huisvestingsverordening 2015, zoals die op 1 april 2015 ter inzage is gelegd.

Wij hebben kennis genomen van het feit dat het opstellen van deze verordening binnen Haaglanden als woningmarktregio is gecoördineerd, waardoor het raamwerk van de verordening voor alle gemeenten in Haaglanden gelijk is. Wij waarderen deze aanpak van regionale afstemming..
Onze reactie richt zich op uw omschrijving van de huisvestingsverordening in een samenhangend stelsel en op een aantal opmerkingen bij uw ontwerp huisvestingsverordening (in de bijlage bij deze brief). Wij verzoeken u onze zienswijze te betrekken bij uw besluitvorming met betrekking tot het vaststellen van de huisvestingsverordening.

De huisvestingsverordening in een samenhangend stelsel

In de toelichting bij uw ontwerp huisvestingsverordening 2015 beschrijft u hoe de verordening een onderdeel is van een samenhangend stelsel. Dit stelsel bestaat uit de (lokale) woonvisie, de prestatieafspraken tussen de gemeenten in Haaglanden en de SVH (sociale verhuurders Haaglanden) en de verordening met daarin een bepaling dat u en de eigenaren van woonruimten jaarlijks zorgen voor een monitor van de huisvesting van nader aan te geven categorieën woningzoekenden.

Wij delen uw mening dat een huisvestingsverordening onderdeel hoort te zijn van een samenhangend stelsel. Dit stelsel brengt de verschillende elementen die (kunnen) ingrijpen op de woningmarkt met elkaar in verband en kan de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste en daarmee het nut en de noodzaak van de verordening onderbouwen. Ook voorziet dit stelsel door middel van prestatieafspraken in het wegnemen van die geconstateerde schaarste. Met dit stelsel kan de verordening een instrument worden dat maar tijdelijk ingezet hoeft te worden.

Naar aanleiding van het door u beschreven stelsel merken wij op dat in de (lokale) woonvisie en in de regionale prestatieafspraken bepaald is welke groepen door schaarste in de knel komen en onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste ondervinden. Deze nuance missen wij

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



in uw ontwerphuisvestingsverordening; die is immers op de gehele sociale voorraad van toepassing. Wij verzoeken u te onderzoeken of het echt nodig is om de huisvestingsverordening van toepassing te verklaren op de gehele sociale voorraad.

Verder missen wij in het door u beschreven stelsel de regionale woonvisie. Een van de door ons voorgeschreven thema's in de regionale woonvisie is: Het voorzien in voldoende aanbod van de sociale voorraad. In de regionale woonvisie kan de problematiek van schaarste in regionaal verband worden gezien, evenals de mogelijke oplossingen, waaronder het afstemmen van het inzetten van het instrument van een huisvestingsverordening en het strategisch voorraadbeheer.

Wij verzoeken u dit thema bij het actualiseren van de regionale woonvisie, samen met de andere gemeenten in Haaglanden, verder uit te werken en inzicht te geven in de mogelijke structurele oplossingen. Haaglanden is immers een woningmarktregio, waar het afstemmen van het wonenbeleid gewenst is. Het afgestemde beleid is de basis voor de regionale woonvisie.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

J.H. de Baas

drs. J. Smit

Bijlage

De ontwerp huisvestingsverordening

Wij hebben kennis genomen van de ontwerp huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2015 en dat geeft ons aanleiding het volgende op te merken:

- Artikel 2
Wij merken op dat de verordening in dit artikel van toepassing wordt verklaard op alle woonruimten in uw gemeente, zonder onderscheid naar huur of koop. Dat is in tegenspraak met de Huisvestingswet 2014, die bepaalt dat woonruimteverdeling enkel van toepassing kan zijn op de goedkope huurvoorraad. Wij verzoeken u dit artikel in lijn te brengen met de Huisvestingswet 2014.
- Artikel 4
Wij geven u in overweging om bij het tweede lid van dit artikel toe te voegen dat het hoofdstuk ook niet van toepassing is op de woningen die zijn of worden verhuurd op basis van de Leegstandswet. Daarmee kan artikel 6 vervallen.
- Artikel 7
De verwijzing in het derde lid van dit artikel naar artikel 16 van de Huisvestingswet 2014 lijkt niet juist te zijn.
- Artikel 10, lid 6
Hoewel de termijn wettelijk is toegestaan, is een termijn van 13 weken vruchteloos aanbieden naar onze mening erg lang. Van woningzoekenden, die dringend op zoek zijn naar woonruimte, mag verwacht worden dat zij in een relatief korte termijn op het beschikbare woningaanbod reageren en accepteren. Wij vragen u te overwegen om deze termijn te bekorten, bijvoorbeeld tot 6 weken. Een dergelijke termijn draagt bij aan meer dynamiek in de woonruimteverdeling.
- Artikel 11
Het eerste lid van dit artikel van uw ontwerp huisvestingsverordening bepaalt onder meer dat het inkomen van de woningzoekende in redelijke verhouding moet staan tot de huurprijs van de woonruimte. Het tweede lid van artikel bepaalt dat het inkomen van een meergezinshuishouden maximaal 1,5 maal het norminkomen volgens artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag mag hebben.
Wij zijn van mening dat met name het eerste lid te weinig concreet is (wat is een redelijke verhouding?) en vragen u dit lid op een zodanig wijze te formuleren dat eenduidig vaststaat welke regels gelden.
- Artikel 12
Dit artikel geeft u de mogelijkheid om, in overleg met de corporaties, nadere normen te stellen ten aanzien van het inkomen in relatie tot de hoogte van de huur.
Wij zijn van mening dat op grond van artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 uw gemeenteraad de bevoegdheid heeft om te bepalen voor welke categorieën woonruimte in verband met de prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven.
Wij vragen u de artikelen 11 en 12, die beide betrekking hebben op artikel 11 van de Huisvestingswet, in lijn te brengen met die wettelijke bepaling.
Daarbij geven wij u ook het volgende mee.
Onlangs heeft het parlement de Woningwet 2015, waarin onder meer de bepaling dat corporaties verplicht zijn om woonruimte (financieel) passend toe te wijzen, aangenomen. Het is interessant om na te gaan wat de consequentie van deze bepaling voor uw huisvestingsverordening is. Mogelijk kan door te anticiperen op het inwerkingtreden van de

Woningwet 2015, worden voorkomen dat uw huisvestingsverordening op korte termijn aangepast moet worden, als het gaat om het (financieel) passend toewijzen.

- Artikel 13

Het derde lid voorziet in de mogelijkheid om een aanvrager, die nog geen 18 jaar is, toch als woningzoekende in te schrijven. Wij vragen u in dit lid ook de mogelijkheid van handlichting op te nemen.

Het vierde lid bepaalt dat corporaties een inschrijfregister hanteren en dat de corporaties voor de inschrijving in het register een protocol opstellen. Het vijfde lid geeft uitgangspunten voor het op te stellen protocol.

Wij wijzen u er op dat de regels voor woonruimteverdeling, op grond van de Huisvestingwet 2014, opgenomen moeten worden in de huisvestingsverordening. Wij vragen u de bepalingen in dit artikel zo aan te passen dat uw huisvestingsverordening de vereisten voor inschrijving in het inschrijfregister bevat.

- Artikel 14, 15 en 16

De bepalingen in deze artikelen, gericht op het melden van leegstand, het geven van een vergunning voor tijdelijke verhuur en het melden van het beschikbaar komen voor verhuur, vinden geen grond in de Huisvestingswet 2014. Wij vragen u deze artikelen uit de verordening te schrappen.

- Artikel 17

De eerste drie leden van dit artikel bepalen hoe corporaties de voor verhuur vrijkomende woonruimten aanbieden. Wij merken op dat niet geregeld is hoe particuliere verhuurders hun voor verhuur vrijkomende woonruimten aan moeten bieden. Dit terwijl de woningen van particuliere verhuurders met een huur beneden de huurprijsgrens wel onderwerp van deze verordening zijn. Wij vragen u om ook voor de particuliere verhuurders te bepalen hoe zij hun woningen aanbieden.

In het vierde lid wordt verwezen naar artikel 16 van de Huisvestingswet 2014, waarschijnlijk wordt hier artikel 28 bedoeld. Verder verwijzen wij u naar onze opmerkingen bij artikel 22 van uw verordening.

- Artikel 18

Dit artikel regelt dat de toewijzing van woonruimte (artikel 19, 20, 21 22 en 23) enkel van toepassing is op woningen verhuurd door een corporatie. Daarmee kunnen deze artikelen in strijd komen met de bepalingen van de verordening betreffende het verlenen van de huisvestingsvergunning. Wij verzoeken u, ook gezien onze opmerkingen bij andere artikelen, de verordening te bezien op de consequenties van het deels niet van toepassing verklaren van de regels voor de particuliere voorraad.

- Artikel 20

Het tweede en derde lid van dit artikel bepalen dat 25 procent van de woonruimte met voorrang voor het oplossen van door u te benoemen lokale knelpunten kan worden toegewezen.

Wij zijn van mening dat deze bepaling te open is geformuleerd en in strijd is met het bepaalde in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014, dat regelt dat bij de verlening van de huisvestingsvergunning voorrang gegeven kan worden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern. Verder zijn wij van mening dat de toewijzing op grond van deze binding niet beperkt kan blijven tot woningen die verhuurd worden door corporaties.

Wij verzoeken u dit artikel zodanig aan te passen dat de bepaling met betrekking tot de genoemde 25 procent gekoppeld wordt aan de economische of maatschappelijke binding aan een tot de gemeente behorende kern en zodoende past binnen de Huisvestingswet 2014.

Verder vragen wij u, naast de punten van de woonruimteverdeling die u al monitort, ook dit artikel te monitoren.

- Artikel 21

In dit artikel wordt de volgorde bepaald van woningzoekenden die hebben gereageerd op de aangeboden woonruimte. In het eerste lid, sub a wordt verwezen naar artikel 16 van de Huisvestingswet 2014. Waarschijnlijk wordt artikel 28 bedoeld zodat vergunninghouders prioriteit krijgen.

Verder merken wij op dat vergunninghouders niet zelf een woning zoeken en in principe niet reageren op aangeboden woonruimte. Dit kan betekenen dat, bij het strikt toepassen van dit artikel, de vergunninghouders niet de prioriteit krijgen die zij behoren te krijgen.

Wij verzoeken u dit artikel zodanig aan te passen dat vergunninghouders (of die nu wel of niet hebben gereageerd op aangeboden woonruimte) hoe dan ook prioriteit krijgen.

- Artikel 22

Met dit artikel wordt een andere volgordebepaling mogelijk. Daarbij is er sprake van een voordracht. Wij wijzen u er op dat de huisvestingswet 2014 het begrip voordracht niet meer kent. Verder zijn wij van mening dat het bepaalde in het derde, vierde en vijfde lid weinig concreet zijn. Wij verzoeken u dit artikel te schrappen.

- Artikel 23

In het tweede lid van dit artikel wordt verwezen naar artikel 18. Deze verwijzing lijkt niet juist.

- Artikel 24

Dit artikel bepaalt dat een klachtencommissie ingesteld kan worden. Wij wijzen u er op dat deze bepaling geen grond vindt in de Huisvestingswet 2014. Wij verzoeken u dit artikel te schrappen.

- Artikel 25, 26, 27, 28, 29 en 30

Deze artikelen hebben betrekking op standplaatsen. Wij wijzen u er op dat de Huisvestingswet 2014 het heeft over categorieën woonruimten. Een standplaats is geen woonruimte. Wij vragen u deze artikelen te schrappen omdat zij geen grond vinden in de Huisvestingswet 2014.

Overigens is in het tweede lid van artikel 28 sprake van het dagelijks bestuur. Waarschijnlijk wordt hier Burgemeester en wethouders bedoeld.

- Artikel 31

Het eerste lid, sub b, bepaalt dat de woningzoekende minimaal een jaar ingezetene moet zijn. Wij vragen ons af wat de toegevoegde waarde van deze bepaling is. Verder wordt in dit artikel verwezen naar het derde lid van de artikel 14 van de Huisvestingswet. De betekenis van deze verwijzing voor ons onduidelijk.

In het tweede lid van dit artikel worden drie groepen woningzoekenden met een dringende woonruimtebehoefte genoemd. Wij merken op dat in uw verordening slechts een van de op basis van artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 verplichte groepen woningzoekenden wordt genoemd, namelijk woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen. Wij vragen u om in dit artikel ook de andere wettelijk verplichte groepen woningzoekenden op te nemen. Het betreft vergunninghouders en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten.

Verder merken wij op dat het eerste lid, sub b en sub c, preciezer geformuleerd kan worden.

In het derde lid wordt bepaald dat de urgentie geldig is in alle regiogemeenten tenzij anders bepaald. Wij merken op dat u daarmee voorbij gaat aan de bevoegdheid van die gemeenten. Wij stellen voor om te bepalen dat de urgentieverklaring van andere gemeenten van de regio door u wordt geaccepteerd als ware het een urgentieverklaring van Leidschendam-Voorburg.

Verder vragen wij u in lijn met de Huisvestingswet 2014 te spreken over urgentie in plaats van voorrangsverklaring.

- Artikel 32

In het derde lid van dit artikel wordt verwezen naar het derde lid, zonder enige verdere duiding. Gezien de inhoud van deze bepaling wordt mogelijk verwezen worden naar het vijfde lid van artikel 31.

- Artikel 38

In dit artikel wordt bepaald dat het overtreden van artikel 14 en 16 bestraft kan worden met een hechtenis van ten hoogste vier maanden of een geldboete van de derde categorie. Deze artikelen vinden geen grond in de Huisvestingswet 2014. Wij vragen u dan ook deze bepaling te schrappen.

Op basis van artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 kan enkel een bestuurlijke boete van ten hoogste het bedrag, dat is vastgesteld voor de eerste en vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid van het Wetboek van strafrecht, opgelegd worden, geen hechtenis.

Wij verzoeken u dit artikel zodanig aan te passen dat het past binnen de bepalingen van de Huisvestingswet 2014.

- Artikel 42

Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat u ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting, af kan wijken van de huisvestingsverordening.

Wij vragen u dit artikel zodanig aan te passen dat bepaald wordt dat een experiment moet passen binnen de bepalingen van de Huisvestingswet 2014 en slechts een beperkte looptijd, bijvoorbeeld 2 jaar, kan hebben.

- Artikel 45

In het tweede lid van dit artikel is het overgangsrecht geregeld voor splitsings- en onttrekkingsvergunningen. Omdat in deze ontwerphuisvestingsverordening geen bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van voorraadbeheer, ligt het voor de hand om deze bepaling hier te schrappen of aan te passen.

- Bijlage III

De tabel in deze bijlage verwijst naar artikel 7 en artikel 45, maar dat lijkt niet juist te zijn. Verder schrijft de Huisvestingswet 2014 in artikel 35, lid 3, voor dat de gemeenteraad het bedrag van de bestuurlijke boete moet vastleggen. In de tabel zijn deze bedragen (nog) niet opgenomen. Wij vragen u de tabel zodanig aan te passen dat de verwijzing naar de artikelen juist is en dat sprake is van concrete bedragen.

Tot slot vragen wij u zorg te dragen voor een goede monitor op de huisvestingsverordening, opdat een evaluatie mogelijk is. De resultaten van deze evaluatie kunt u betrekken bij het strategisch voorraadbeheer zodat aan een structurele oplossing voor de schaarste kan worden gewerkt.

Bovendien kunnen de resultaten ook betrokken worden bij het motiveren en inhoud geven van een eventueel in de toekomst vast te stellen huisvestingsverordening.