

Bijlage 1 – Publiekssamenvatting wijziging Huisvestingsverordening gemeente Papendrecht 2019 (Voorrangsregeling)

Nieuwe inzichten en ontwikkelingen vragen om een aanpassing van de huisvestingsverordening. De voorgestelde aanpassingen worden hieronder nader toegelicht. De 'was-wordt tabel' die als bijlage 2 bij de stukken zit, bevat een totaaloverzicht van de aanpassingen.

De aanpassingen betreffen:

1. aanpassingen die voortkomen uit nieuwe inzichten;
2. aanpassingen die voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving;
3. technische aanpassingen.

Ad 1. Aanpassingen die voortkomen uit nieuwe inzichten

In 2020 is in opdracht van de Regiegroep Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen en de Bestuurlijke Werkgroep Bouwen en Wonen inzichtelijk gemaakt welke doelgroepen met een zorgvraag een beroep doen op een reguliere sociale huurwoning in de Drechtsteden. Het onderzoek heeft inzichtelijk gemaakt dat aanpassing van het hoofdstuk 'Verdeling van woonruimte' op een aantal punten wenselijk is. Eind 2020/begin 2021 is door twee regionale werkgroepen advies uitgebracht. De werkgroep Voorrangsregeling heeft gekeken naar de urgentieregeling. De werkgroep Contingentafspraken heeft gekeken naar mogelijkheden om (boven)regionale afspraken te maken over doelgroepen die tussen wal en schip vallen. De uitkomsten van beide werkgroepen maken onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

De Drechtsteden vormen een samenhangende woningmarkt. Voor woningzoekenden is het van belang dat sprake is van een overzichtelijke en uniforme manier van woonruimte verdelen. In de huidige huisvestingsverordeningen van zes van de zeven Drechtsteden gemeenten is daarom de paragraaf die betrekking heeft op de toekenning van voorrang bij woonruimteverdeling gelijkkluidend (Hardinxveld-Giessendam valt in een andere woningmarktregio). Vrijwel alle woningcorporaties actief in de Drechtsteden hanteren een gemeenschappelijk woonruimteverdelingsstelsel (Woonkeus) en er is in de Drechtsteden sprake van één organisatie voor de beoordeling van de aanvragen voor het toekennen van voorrang (Platform Uitvoering Voorrangsregeling).

Maatschappelijke binding van twee naar drie jaar (artikel 1.1)

Maatschappelijke binding is een randvoorwaarde om in aanmerking te komen voor de voorrangsregeling. Uitzonderingen hierop zijn de woningzoekenden die op basis van de wet recht hebben op urgentie. In de vigerende verordening wordt uitgegaan van een verblijf in de regio van minimaal twee jaar. Voorgesteld wordt te verlengen naar drie jaar. Uitgangspunt is dat een woonprobleem -met voorrang- moet worden opgelost daar waar het buiten de regio Drechtsteden is ontstaan. Daarnaast is het vanwege het beperkte aantal vrijkomende betaalbare woningen onmogelijk om in de Drechtsteden woonproblemen van buiten de regio met voorrang op te lossen zonder dat het aanbod op de sociale huurwoningmarkt vastloopt.

Toevoegen van weigeringsronden voor voorrang (artikel 2.1.5)

In het voorstel zijn 3 extra weigeringsgronden opgenomen om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring. Men komt niet in aanmerking op het moment dat:

- sprake is van onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning);
- men niet beschikt over een vaste woon- of verblijfsplaats;
- men na het ontstaan van de nood situatie een sociale huurwoning heeft geweigerd.

Vervangen grond 'Einde duurzame relatie' door 'Dreigende dakloosheid van (een) minderjarig(e) kind(eren)' (artikel 2.1.9)

Het aantal aanvragen met als grond 'einde duurzame relatie' neemt jaarlijks toe. Het verbreken van een relatie mag niet de grondslag zijn voor het verstrekken van voorrang. Het gaat om het voorkomen van dakloosheid van minderjarige kinderen. Deze aanpassing geeft duidelijkheid over de grondslag van de regeling en leidt naar verwachting tot minder oneigenlijke aanvragen. De aanvrager (ouder) moet net als in de huidige regeling aantoonbaar de volledige zorg op zich nemen en moet aantoonbaar gedwongen zijn de huidige woning te verlaten.

Aanvullende voorwaarden voor de uitstroom uit instellingen (artikel 2.1.11)

Bewoners die een instelling verlaten hebben - onder voorwaarden - recht op voorrang. Om te voorkomen dat cliënten na een kort verblijf aanspraak maken op dit recht wordt als aanvullende voorwaarde toegevoegd dat de aanvrager minimaal 6 maanden aaneengesloten opgenomen is geweest, tenzij sprake is van opname in een instelling gericht op begeleiding van slachtoffers van huiselijk geweld.

Versoepeling eisen voor jongeren die uitstromen uit beschermd wonen instellingen (artikel 2.1.11)

Jongeren die een beschermd wonen instelling verlaten voldoen in de praktijk veelal niet aan de voorwaarde dat zij in het verleden over zelfstandige woonruimte hebben beschikt. Hiermee stagneert de uitstroom. In het voorstel is daarom deze voorwaarde voor jongeren tot 27 jaar losgelaten. Met de leeftijdsgrens tot 27 jaar wordt aangesloten bij diverse regelingen in de Participatiewet.

Huisvesten zorg-doelgroepen middels contingentafspraken (2.1.19)

Om maatwerk te kunnen bieden aan zorg-doelgroepen die geen aanspraak kunnen maken op de voorrangregeling, maar die wel dringend woonruimte nodig hebben wordt voorgesteld jaarlijks regionale contingentafspraken te maken met de woningcorporaties. De hoogte en verdeling van de aantallen woningen die op deze manier beschikbaar worden gesteld door de woningcorporaties worden jaarlijks in overleg tussen gemeenten en corporaties en in afstemming met zorgpartners vastgesteld binnen de Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen. Deze afspraken worden geborgd in de lokale prestatieafspraken.

Ad 2. Aanpassingen die voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving

Definitie 'inkomensgrens' aangepast (artikel 1.1 en 2.1.2)

Het betreft de inkomensgrens om aanmerking te komen voor een voorrangverklaring. In het voorstel wordt aangesloten bij de inkomensgrens in de Woningwet. Het toewijzingsbeleid van corporaties hangt samen met de Woningwet waardoor dit een voor de hand liggende grens is die door veel gemeenten wordt gehanteerd. De huidige verordening gaat uit van het rekeninkomen zoals genoemd in de Wet op de huurtoeslag. Per 1-1-2020 zijn de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. Hierdoor wordt de huurtoeslag geleidelijker afgebouwd en is de situatie verdwenen dat ineens de volledige huurtoeslag wegvalt als gevolg van een beperkte stijging van het inkomen. Dit maakt de huidige definitie voor 'inkomen' minder bruikbaar voor de huisvestingsverordening.

Nieuw artikel over behoud inschrijfduur bij jongerencontracten en tijdelijke huurovereenkomsten (2.1.20)

Op grond van artikel 7:274 c lid 2 BW behoudt een jongere die een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangaat zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte. Onder een jongere wordt verstaan een persoon van 18 tot en met 27 jaar. Voor jongeren die na afloop van het jongerencontract willen doorstromen naar reguliere sociale huurwoningen geldt dat zij

tijdens het jongerencontract inschrijfduur kunnen opbouwen. Eventuele bestaande inschrijfduur blijft behouden. De positie van deze huurders op de wachtlijst verslechtert dus niet door het aanvaarden van het jongerencontract.

Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 van kracht geworden. De meest fundamentele wijziging die de nieuwe wet meebrengt is de introductie van tijdelijke huurovereenkomsten in artikel 7:271 lid 1 BW die zonder opzegging en rechterlijke tussenkomst eindigen. Deze nieuwe vorm van tijdelijke verhuur van woonruimte voorkomt dat een huurder na ommekeer van de (tijdelijke) huurovereenkomst aanspraak kan maken op huurbescherming.

Om het beoogde doorstromingseffect te hebben, is het noodzakelijk dat in de huisvestingsverordening wordt opgenomen dat aangaan van een jongeren- of tijdelijk contract niet leidt tot het verliezen van de opgebouwde inschrijfduur. In dit nieuwe artikel wordt dat geborgd.

Ad 3. Technische aanpassingen

Het betreft:

- het toevoegen en verduidelijken van begrippen;
- het verplaatsen/herschikken van passages ten behoeve van de leesbaarheid;
- actualisatie van verouderde terminologie;
- het verwijderen van artikelen die betrekking hebben op de uitvoering;
- het omnummeren van artikelen.
-