

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Reparatie artikel 3:8 (Lokaal maatwerk) Huisvestingsverordening Westland 2025 en vaststelling bijlage lokale categorieën van woningen en woningzoekenden.

BESLISPUNTEN

1. De technische wijziging van de Huisvestingsverordening Westland 2025 vast te stellen, waarmee artikel 3:8 (Lokaal maatwerk) in overeenstemming wordt gebracht met artikel 14 van de Huisvestingswet 2014.
2. Bijlage 2 bij HVO-artikel 3:8 bij de Huisvestingsverordening Westland 2025 vast te stellen, waarin lokale categorieën van woonruimten en woningzoekenden zijn opgenomen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 De technische reparatie van artikel 3:8 van de Huisvestingsverordening Westland 2025 is noodzakelijk om de verordening in overeenstemming te brengen met de Huisvestingswet 2014.*
- 1.2 De raad borgt hiermee een duidelijke en transparante rolverdeling tussen gemeenteraad en college.*
- 1.3 De herziening van de Huisvestingsverordening Westland is voorzien per 1 juli 2027.*
- 2.1 Lokaal maatwerk is een effectief instrument om doorstroming te bevorderen en de woningvoorraad beter te benutten.*
- 2.2 Verhuisketens die via lokaal maatwerk ontstaan, eindigen altijd bij een starter.*

Risico's/kanttekeningen:

- 2.3 Landelijke wetgeving kan de ruimte voor lokaal maatwerk beperken.*

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

Begin 2025 is naar aanleiding van vragen en signalen vanuit de gemeenteraad van Westland gebleken dat artikel 3:8 van de Huisvestingsverordening Westland (HVO Westland) juridisch niet volledig in overeenstemming is met artikel 14 van de Huisvestingswet 2014. Naar aanleiding van deze signalen heeft de verantwoordelijke wethouder toegezegd de door de raad gestelde juridische vragen te laten uitzoeken en hierover een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren. Justion Advocaten heeft deze vragen juridisch onderzocht, geduid en beantwoord. Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst heeft Justion de bevindingen en de beantwoording van de voorliggende vragen toegelicht. Daaruit bleek dat de aanwijzing van lokale categorieën voor lokaal maatwerk expliciet een bevoegdheid van de gemeenteraad is en niet aan het college kan worden gedelegeerd.

Omdat alle negen gemeenten binnen de woningmarktregio Haaglanden voor hoofdstuk 1 tot en met 4 dezelfde regionale Huisvestingsverordening hanteren, heeft de wethouder deze kwestie geagendeerd bij de Bestuurlijke Tafel Wonen (BTW). Binnen de regio is afgesproken om wijzigingen in deze gezamenlijke onderdelen van de verordening regionaal af te stemmen en waar mogelijk gezamenlijk door te voeren. De BTW heeft daarop, op 18 februari 2025 opdracht gegeven voor een second opinion door Vijverberg Advocaten, die het oordeel van Justion heeft bevestigd. Op 25 juni 2025 heeft de BTW ingestemd met een gezamenlijke regionale aanpak voor reparatie van artikel 3:8 van de Huisvestingsverordening (HVO) in alle negen gemeenten van de woningmarktregio Haaglanden.

De gemeenteraad van Westland is hierover geïnformeerd via een Raadsinformatiebrief (RIB) van september 2025.

Het raadsvoorstel geeft uitvoering aan deze technische reparatie en legt daarnaast de lokale maatwerkcategorieën expliciet vast in een bijlage bij de verordening.

DOELSTELLING

Met dit voorstel wordt beoogd om lokaal maatwerk juridisch correct te borgen zoals bedoeld is in de Huisvestingswet 2014.

ARGUMENTATIE

1.1 De technische reparatie van artikel 3:8 van de Huisvestingsverordening Westland 2025 is noodzakelijk om de verordening in overeenstemming te brengen met de Huisvestingswet 2014.

De huidige formulering van artikel 3:8 van de HVO Westland is juridisch niet volledig in lijn met artikel 14 van de Huisvestingswet 2014. In laatstgenoemd artikel is expliciet vastgelegd dat het aanwijzen van categorieën woningzoekenden, waarvoor lokaal maatwerk kan worden toegepast, een bevoegdheid van de gemeenteraad is en niet van het college.

Uit juridisch advies van Justion Advocaten en een second opinion van Vijverberg Advocaten blijkt dat de bestaande tekst onvoldoende waarborgt dat deze bevoegdheid bij de gemeenteraad ligt. Door artikel 3:8 van de HVO Westland te repareren wordt de verordening juridisch houdbaar en wordt het risico op procedures verkleind. Dit sluit ook aan bij de regionale afspraak binnen de woningmarktregio Haaglanden om artikel 3:8 van de HVO in alle negen gemeenten te repareren (zie RIB september 2025).

RAADSVOORSTEL

1.2. De raad borgt hiermee een duidelijke en transparante rolverdeling tussen gemeenteraad en college.

Met het vaststellen van bijlage bij de Huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad expliciet welke woonruimten en welke groepen woningzoekenden in aanmerking komen voor lokaal maatwerk. Daarmee wordt de politieke afweging transparant en controleerbaar en voldoet daarmee aan de wet.

2.1 Lokaal maatwerk is een effectief instrument om doorstroming te bevorderen en de woningvoorraad beter te benutten.

Door lokaal maatwerk gericht in te zetten kan doorstroming op de woningmarkt actief worden gestimuleerd. Huishoudens verhuizen daarbij naar een woning die beter past bij hun levensfase of huishoudgrootte, waardoor schaarse woningen zoals grotere gezinswoningen of toegankelijke woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden.

Uit de praktijk blijkt dat doorstroming leidt tot verhuisketens waarin meerdere woningen vrijkomen binnen de bestaande voorraad. Dit is een efficiënte manier om de schaarse woningvoorraad beter te benutten.

2.2 Verhuisketens die via lokaal maatwerk ontstaan, eindigen altijd bij een starter.

Een belangrijk kenmerk van doorstroming is dat elke verhuizing een keten op gang brengt die uiteindelijk ruimte creëert voor een starter: een huishouden dat voor het eerst een zelfstandige woning betreft en geen woning achterlaat.

Door lokaal maatwerk in te zetten op doorstroming wordt de positie van starters indirect maar effectief versterkt. Dit maakt lokaal maatwerk niet alleen een instrument voor bestaande huurders, maar ook een middel om de toegankelijkheid van de woningmarkt voor nieuwe toetreders te vergroten.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekeningen:

2.3 Landelijke wetgeving kan de ruimte voor lokaal maatwerk beperken.

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wet Regie) introduceert verplichte urgentiecategorieën die gemeenten moeten opnemen in hun huisvestingsverordening. Deze wettelijk verplichte categorieën van urgent woningzoekenden krijgen voorrang bij woningtoewijzing en kunnen daarmee een groter beslag leggen op het toegestane aandeel voorrang. Hierdoor kan de feitelijke ruimte voor lokaal maatwerk afnemen.

Beheersmaatregelen:

- Meten/ monitoring van de inzet van lokaal maatwerk in verhouding tot wettelijke urgenties.
- Indien nodig herijken lokaal maatwerk categorieën
- Actieve deelname aan regionale en landelijke overleggen over de uitwerking van de wet.

FINANCIËN

RAADSVORSTEL

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De gemeente Westland past de Huisvestingsverordening aan. Uit juridisch advies is gebleken dat de manier waarop lokaal maatwerk nu is geregeld, op een onderdeel niet volledig aansluit bij de landelijke wet.

Met deze aanpassing wordt de verordening in lijn gebracht met de wet. Westland doet dit samen met de andere gemeenten in de regio Haaglanden, zodat de regels in de regio duidelijk en goed op elkaar afgestemd blijven.

Lokaal maatwerk zelf verandert niet. Dit blijft een belangrijk instrument bij het verdelen van sociale huurwoningen, bijvoorbeeld voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben. Door de regels nu in de verordening op de juiste manier vast te leggen, wordt de bestaande praktijk juridisch zorgvuldig geborgd.

EXTERN OVERLEG

Dit voorstel is integraal en in regionaal verband opgewerkt. De aanpassing van artikel 3:8 van de HVO en de vaststelling van de bijbehorende 'format' voor lokale maatwerkcategorieën maken onderdeel uit van een gezamenlijk traject binnen de woningmarktregio Haaglanden.

Regionale afstemming

De voorbereiding en afstemming hebben plaatsgevonden binnen:

- de Bestuurlijke Tafel Wonen (BTW) Haaglanden, waarin bestuurders van de regiogemeenten samenwerken;
- de ambtelijke regiegroep volkshuisvesting, waarin de inhoudelijke uitwerking is voorbereid;
- en in overleg met de Sociale Verhuurders Haaglanden (woningcorporaties).

Binnen deze overlegstructuren is consensus bereikt over:

- de juridische noodzaak van de reparatie;
- de aangepaste rolverdeling tussen gemeenteraad en college;
- en het regionaal afgestemde format voor de bijlage met lokaal-maatwerkcategorieën.

Gemeentelijke partners

Binnen Westland is het voorstel afgestemd met:

- de betrokken woningcorporaties;
- en relevante interne vakdisciplines (wonen, juridisch, communicatie).

Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de aansluiting bij de bestaande uitvoeringspraktijk, omdat lokaal maatwerk al wordt toegepast. De partners hebben aangegeven dat het voorstel aansluit bij de huidige werkwijze en deze juridisch borgt.

Resultaat van het overleg

De regionale en lokale partners hebben geen inhoudelijke bezwaren geuit tegen het voorstel. Het voorstel wordt gezien als:

RAADSVOORSTEL

- een juridisch noodzakelijke en logische volgende stap;
- een bevestiging van bestaande afspraken en praktijk;

VERVOLGTRAJECT

Deze wijziging betreft een gerichte reparatie van artikel 3:8. De HVO Westland loopt af op 1 juli 2027. In aanloop naar een nieuwe verordening worden, onder andere in verband met de Wet versterking regie volkshuisvesting, verplichte aanpassingen doorgevoerd. Daarnaast worden op basis van de evaluatie van de HVO verdere optimalisaties uitgewerkt. Deze bredere herziening volgt in 2027 en wordt de raad bij betrokken.

Na instemming met dit voorstel wordt de reparatie van artikel 3:8 van de HVO Westland formeel doorgevoerd en treedt de gewijzigde verordening in werking op de datum van het raadsbesluit.

De vastgestelde bijlage met lokale maatwerkcategorieën vormt het kader waarbinnen het college lokaal maatwerk uitvoert. Het college past, waar nodig, de bestaande *Nadere regels lokaal maatwerk* aan, zodat deze aansluiten bij de gewijzigde HVO en de door vastgestelde categorieën.

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang via de reguliere rapportages over de woningtoewijzing. Daarbij wordt jaarlijks inzicht gegeven in:

- de inzet van lokaal maatwerk binnen de wettelijke 50%-norm;
- het verloop van doorstroming en gerealiseerde verhuisketens;
- en het aandeel jongeren en starters dat via lokaal maatwerk een woning heeft gekregen.

Indien bijsturing nodig is, wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,

M.L.M. Weerts

B.R. Arends

