

Raadsvoorstel

Onderwerp

tussentijdse wijziging regionale huisvestingsverordening

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

21 december 2021

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke ontwikkeling

E-mail opsteller

jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254809

Registratie nummer

Z/21/247944-VB/21/97785

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

De verordening tot 1ste wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente Stichtse Vecht vast te stellen.

Samenvatting

Met de vaststelling van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht in 2019 is afgesproken dat de verordening in 2021 geëvalueerd zou worden. Dit is nu gebeurd (zie bijlage 4) en heeft geleid tot een beperkt aantal inhoudelijke wijzigingen. Daarnaast is ook van het moment gebruik gemaakt om een aantal juridische en technische wijzigingen door te voeren.

Bijlagen

1. Wijzigingsverordening
2. Aanpassingen met toelichting
3. Nut en noodzaak regionale verordening
4. Evaluatie rapport RIGO

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeente de mogelijkheid om door middel van een huisvestingsverordening te sturen op de woonruimteverdeling wanneer er sprake is van schaarste. Van die mogelijkheid hebben de U16 gemeenten in de regio Utrecht (Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist) gebruik gemaakt. Met de gewijzigde verordening wordt een zo eerlijk mogelijke verdeling van de schaars vrijkomende sociale huurwoningen bewerkstelligd en is deze aangepast aan de vraagstukken van deze tijd.

Al geruime tijd worden in de regio Utrecht de huisvestingsverordeningen afgestemd zodat ook één regionaal verdeelsysteem kan worden gehanteerd. De woningmarkt stopt niet bij de gemeentegrens. Er is sprake van een regionale woningmarkt. Voor woningzoekenden is het van belang dat er een transparant en een eenduidig systeem is. De woningen worden dan ook via één regionaal systeem WoningNet aangeboden. Daarom is het ook van belang dat de verdeling van de woningen eenduidig is.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De vigerende huisvestingsverordening is op 2 juli 2019 vastgesteld in de raad. De wijzigingsverordening wordt hieraan toegevoegd. De huisvestingsverordening van 2019 heeft een looptijd van 4 jaar en zal in 2023 vernieuwd worden. Deze wijzigingen worden dan integraal in de nieuwe verordening opgenomen.

Toelichting wijzigingen

- *Inhoudelijke wijzigingen*

De belangrijkste wijzigingen die nu worden voorgesteld betreffen:

1. Aanscherping variant 2 bezettingsnorm

Bij de tabel voor de bezettingsnorm wordt voorrang gegeven aan grote huishoudens, maar als deze er niet zijn wordt verder geen onderscheid meer gemaakt in huishoudensgrootte. Hierdoor kunnen grote woningen nog steeds aan éénpersoonshuishoudens worden toegewezen. Gezien de grote krapte op de woningmarkt is dit niet wenselijk en willen we de woningen zo passend mogelijk toewijzen. Daarom wordt er voorgesteld om een trapsgewijs/staffel toe te passen bij grote woningen. Als bijvoorbeeld de voorrang eerst een huishouden betreft van 5 of meer personen is de volgende stap voorrang voor een huishouden van 4 personen, enzovoort.

2. Afwijken van de bezettingsnorm door corporaties

Door de aanpassing kan de corporatie maatwerk toepassen en zo bijvoorbeeld voorkomen dat er een groot gezin in een gehorige woning terecht komt. Afwijkingen op de bezettingsnorm zullen worden meegenomen in de monitoring van de sturingsregels in de huisvestingsverordening.

3. De regeling van Groot naar Beter

De voorstellen zijn er op gericht om een aantal onvoorziene en ongewenste effecten van de regeling te corrigeren. Tegengaan van doorstroming vanuit de particuliere verhuur en het dichten van een sluiproute: door een minder aantrekkelijke vierkamerwoning te accepteren waarvoor een relatief lage inschrijfduur nodig is, om vervolgens vrijwel direct met voorrang door te stromen naar een kwalitatief zeer goede en zeer populaire driekamerwoning.

4. 5% regeling

Van het woningaanbod mag 5% uitgesloten worden voor urgenten. Het toepassen van deze regeling wordt overgelaten aan de corporaties en wordt meegenomen in de monitoring van de sturingsregels in de huisvestingsverordening.

- *Juridische en technische wijzigingen*

Naast de inhoudelijke aanpassingen zijn er juridische en technische aanpassingen die worden voorgesteld. Het gaat dan bijvoorbeeld bij de kernbinding om een wettelijke aanpassing van de definitie van maatschappelijke binding van 3 naar 6 jaar; maar ook om verduidelijking van begrippen.

- *Couleur locale*

De regionale verordening heeft een aantal kanbepalingen waarmee elke gemeente zijn eigen lokale kleur kan geven aan de huisvestingsverordening. Deze kanbepalingen kunnen in lokale beleidsregels worden opgenomen. Er zijn nieuwe kanbepalingen bijgekomen, maar er hebben ook in de bestaande bepalingen een aantal aanpassingen plaats gevonden. Het vaststellen van de lokale beleidsregels is een bevoegdheid van het college.

1. Toewijzing aan lage middeninkomens

De lage middeninkomens zijn de secundaire doelgroep van de corporaties, maar door de voorrangregels voor de lage inkomens (primaire doelgroep) komen zij niet in aanmerking voor sociale huurwoningen. Terwijl er voor de corporaties wel de ruimte is om aan middeninkomens toe te wijzen. Er is een bandbreedte van 7,5% - 15% van de vrijkomende woningen om aan de lage middeninkomens toe te wijzen. Dit wordt meegenomen in de prestatieafspraken 2022 met de corporaties.

2. Incidenteel uitzetten van voorrang aan lage inkomens

Door incidenteel uitzetten van de voorrang aan de lage inkomens maken ook de kleine huishoudens van de secundaire doelgroep kans op een woning. Door de combinatie van de voorrang voor lage inkomens en de bezettingsnorm valt deze groep buiten de boot. Er is namelijk vrijwel geen aanbod van kleine woningen in de hogere huurprijsklasse. Dit wordt meegenomen in de prestatieafspraken 2022 met de corporaties.

3. Vervallen eis 'geen wooncarrière' bij de doorschuifregeling

Meerwaarde van de doorschuifregeling is maatwerk. Dit wordt echter beperkt door de eis van geen wooncarrière te mogen maken. Daarom deze eis laten vervallen en deze regeling eveneens meenemen in de monitoring van de toepassing van de sturingsregels in de huisvestingsverordening.

Argumenten

1. De evaluatie en de ervaringen uit de praktijk geven aanleiding om deze wijzigingen door te voeren.
2. Om zo goed mogelijk te kunnen sturen op de woonruimteverdeling is een aangepaste verordening van belang.
3. De corporaties krijgen hiermee de benodigde extra ruimte voor maatwerk.
4. De verordening wordt hiermee weer in overeenstemming gebracht met alle wet- en regelgeving.

Kanttekeningen

Gezien het feit dat het een regionale verordening betreft is het van belang dat de wijzigingen in alle 16 gemeenten tegelijk worden overgenomen. Zie ook bijlage 3 over nut en noodzaak van een regionale verordening. De kanbepalingen worden in iedere gemeente afzonderlijk uitgewerkt in lokale beleidsregels.

Op 6 juli jl. heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel opkoopbescherming aangenomen. Hierdoor wordt de Huisvestingswet aangepast en daarmee ook de mogelijkheden voor gemeenten om de regels op te nemen in de Huisvestingsverordening. Verwacht wordt dat de wet per 1 januari 2022 ingaat. Een uitwerking van de wet naar regelgeving in de huisvestingsverordening, wordt voorbereid door een aantal grote steden. Hierdoor kan deze wijziging in de verordening nog niet worden

meegenomen. Het zal leiden tot het toevoegen van een nieuw hoofdstuk in de Huisvestingsverordening. Dit hoofdstuk zal op een later moment aan de raad worden voorgelegd.

Communicatie

De gewijzigde regelgeving zal worden gecommuniceerd via de website van de corporaties, de regio U16 en de WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt de wijzigingsverordening gepubliceerd op Overheid.nl .

Financiën, risico's en indicatoren

In regionaal verband zijn de aanpassingen juridisch getoetst. Er zijn geen financiële consequenties

9 november 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
Drs. F.J. Halsema

Burgemeester
Drs. A.J.H.T.H. Reinders