

Raadsvoorstel

Onderwerp

regionale huisvestingsverordening 2019 - 2023

Begrotingswijziging

n.v.t.

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

ruimtelijke ontwikkeling

E-mail opsteller

jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254809

Registratie nummer

Z/19/156741-VB/19/94742

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 - gemeente Stichtse Vecht vaststellen en deze in werking laten treden op 1 juli 2019, onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 - gemeente Stichtse Vecht.
2. Kennis nemen van de lokale uitwerking van de kan-bepalingen in de Beleidsregels Huisvestingsverordening Stichtse Vecht, gemeentelijk woonbeleid juli 2019.

Samenvatting

Voor een eerlijke verdeling van de vrijkomende sociale huurwoningen in Stichtse Vecht zijn regels opgesteld in de Huisvestingsverordening. Onze huidige verordening vervalt, gelet op de Huisvestingswet 2014, per 1 juli 2019. De nu voorliggende nieuwe verordening is een herziene versie van de huidige verordening, welke regionaal is afgestemd met de andere 15 gemeenten in de regio Utrecht. Daarnaast kan iedere gemeente een aantal lokale beleidsregels opnemen via de keuzemogelijkheden (bevoegdheid van de raad) en kan-bepalingen (bevoegdheid college). Met deze nieuwe verordening kunnen de sociale (en midden) huurwoningen ook de komende jaren weer op een afgewogen manier toegewezen worden aan de woningzoekenden.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 – gemeente Stichtse Vecht
2. Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019
3. Beleidsregels Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 – gemeente Stichtse Vecht
4. Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015 – gemeente Stichtse Vecht

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Via de regionale huisvestingsverordening kan de gemeente Stichtse Vecht de schaarse sociale woningvoorraad op een gewogen manier verdelen. Naast de regionale afspraken, kan de gemeente Stichtse Vecht via lokale bepalingen ook de schaarste in het middenhuur segment beter verdelen. Het doel is passendheid van de woningen in relatie tot de beoogde huurders.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De regionale huisvestingsverordening heeft een belangrijke relatie met de actualisatie van de woonvisie 2017 - 2022.

Voorgestelde beleidswijzigingen

De voorgestelde wijzigingen betreffen in een aantal gevallen zaken die alleen mogelijk zijn als alle gemeenten deze overnemen. Een aantal andere wijzigingen zijn optioneel. Het gebruik daarvan is sterk afhankelijk van de plaatselijke en niet de regionale situatie. Wij zullen de wijzigingen met u doorlopen, waarbij aangegeven wordt welke keuzemogelijkheid er is en hoe wij voorstellen deze op te nemen in onze huisvestingsverordening (zie bijlage 1). Ter informatie is de vorige huisvestingsverordening uit 2015 bijgevoegd in bijlage 4. Voor verdieping in achtergrond, argumenten en kanttekeningen verwijzen wij u naar de toelichting op de wijzigingen in bijlage 2.

Beleidswijziging 1: doorstroomregeling van groot naar beter verruimen en regionaal instellen

Beleidswijziging 2: passende huisvesting middenhuur naar inkomen

Beleidswijziging 3: uitbreiden mogelijkheid om af te wijken van het zoekprofiel voor urgenten

Beleidswijziging 4: woningzoekenden behouden 75% van de inschrijftijd bij acceptatie woonruimte

Beleidswijziging 5: uitbreiding vergunningstelsel voor aanpassing van de woonruimtevoorraad

Beleidswijziging 6: woningruil opnemen in de verordening

Beleidswijziging 7: technische wijzigingen (woongroepen, initiatief verbreden)

Beleidswijziging 1 doorstroomregeling van groot naar beter verruimen en regionaal instellen

Het gaat hier om voorrang van een woningzoekende die minimaal een 4-kamerwoning achterlaat voor maximaal een 3-kamerwoning. De gemeente Stichtse Vecht sluit hiermee aan bij een regeling waar andere regiogemeenten al mee werken. De huidige doorstroomregeling was alleen bestemd voor 55-plussers. In de nieuwe regeling wordt deze leeftijdsgrens losgelaten zodat er meer gebruik gemaakt gaat worden van deze regeling die de passendheid van woningen bevordert.

Beleidswijziging 2 passende huisvesting middenhuur naar inkomen

Door het opnemen van een categorie middenhuur in de huisvestingsverordening kunnen middenhuurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. In de actualisatie van de woonvisie 2017 – 2022 is al opgenomen dat we deze categorie willen opnemen in de verordening. Deze woningen zijn nodig voor huishoudens met een middeninkomen, zoals bijvoorbeeld starters of jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en ook (nog) niet kunnen kopen.

Binnen de regio nemen de gemeente Utrecht en de gemeente Stichtse Vecht het voortouw met deze beleidswijziging. Het is dan ook zinvol om voor deze twee gemeenten zo veel mogelijk dezelfde systematiek toe te passen, hierover heeft afstemming plaatsgevonden. De inkomensgrenzen voor middeninkomens zijn inkomens vanaf de maximale inkomensgrens voor een sociale huurwoning (€ 38.035 in 2019) tot de inkomensgrens voor middenhuur (€ 60.000 in 2019). We volgen hier de inkomensgrens die door de gemeente Utrecht wordt gehanteerd. Daarbij wordt nog een onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Voor eenpersoonshuishoudens is de inkomensgrens verlaagd naar € 55.000 en voor meerpersoonshuishoudens is de inkomensgrens verhoogd naar € 65.000. Dit doet recht aan de

inkomensverschillen per huishoudtype en aan de verschillen in woonruimtebehoefte per huishoudtype.

Middenhuurwoningen zijn gedefinieerd als woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 720,42 in 2019) tot de maximale huurprijsgrens voor middenhuur. In de actualisatie van de woonvisie is deze maximale huurprijsgrens op € 900 gesteld omdat dit overeen komt met de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek. In de actualisatie van de woonvisie heeft de gemeente Stichtse Vecht tevens opgenomen welke vloeroppervlaktes minimaal vereist zijn bij een bepaalde huurprijs.

In deze voorrangsregel is ook opgenomen dat doorstromers uit een sociale huurwoning voorrang krijgen op andere woningzoekenden.

De regels voor de categorie middenhuur gelden voor middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 worden opgeleverd. De periode tot 1 januari 2020 wordt benut om afspraken te maken met ontwikkelaars/beleggers/eigenaren over de wijze waarop de voorrangsregels in de praktijk werkbaar kunnen worden gemaakt en kunnen worden opgenomen in anterieure overeenkomsten bij nieuwbouwprojecten.

In deze beleidswijziging is ook opgenomen dat de inkomensgrenzen voor middenhuur jaarlijks geïndexeerd worden met de 'CPI (consumentenprijsindex) alle huishoudens'. Hiermee loopt de indexatie van de inkomensgrenzen gelijk op met de indexatie van de huurprijsgrenzen.

Beleidswijziging 3 uitbreiden mogelijkheid om af te wijken van het zoekprofiel voor urgenten

Het standaard zoekprofiel voor woningzoekenden die gebruik maken van een urgentie is een appartement vanaf de eerste verdieping, dit kan een urgente in de hele regio gebruiken. Door dit standaard zoekprofiel kan een concentratie van kwetsbare groepen in bepaalde appartementencomplexen of in bepaalde wijken ontstaan. Daarom wordt in de verordening een mogelijkheid opgenomen om in bijzondere gevallen af te wijken van het standaard zoekprofiel voor urgenten binnen de gemeente Stichtse Vecht.

De exacte invulling van het lokale beleid is gemandateerd aan het college van B&W en gebeurt in afstemming met de corporaties.

Beleidswijziging 4 woningzoekenden behouden 75% van de inschrijftijd bij acceptatie woonruimte

Door behoud van een substantieel deel van de inschrijftijd worden minder gewilde woningen sneller geaccepteerd en dit bevordert de doorstroming. Dit systeem is niet voor alle woningzoekenden gunstig. De woningzoekenden met een relatief korte inschrijftijd hebben minder voordeel van de regeling, dan anderen met een langere inschrijftijd. Door naast deze beleidswijziging ook gebruik te gaan maken van het lotingsmodel, ontstaan er meer kansen voor bijvoorbeeld starters en jongeren die juist een relatief korte inschrijftijd hebben. In de gemeente Stichtse Vecht wordt nog geen gebruik gemaakt van het lotingsmodel. Hierbij kan maximaal 20% van de beschikbare huurwoningen door middel van loting worden toegewezen. In de actualisatie van de woonvisie is al opgenomen dat de gemeente het lotingsmodel wil gaan toepassen. Via de lokale beleidsregels wordt hier nu invulling aan gegeven.

Beleidswijziging 5 uitbreiding vergunningstelsel voor aanpassing van de woonruimtevoorraad

In de huidige verordening is een vergunningstelsel opgenomen voor het wijzigen (bijvoorbeeld splitsen of omzetten) van betaalbare huur- en koopwoningen. Om meer grip te krijgen op deze wijzigingen is een uitgebreider vergunningstelsel mogelijk gemaakt in de nieuwe verordening. Daarbij wordt de hele woningvoorraad onder het regime van de verordening gebracht en wordt een leefbaarheidstoets ingevoerd en financiële compensatie gevraagd. Omdat in de gemeente Stichtse Vecht slechts zelden een verzoek wordt gedaan voor wijziging van een betaalbare huur- of

koopwoning, stellen wij voor om deze beleidswijziging niet over te nemen en onze huidige regeling voort te zetten.

Beleidswijziging 6 woningruil opnemen in de verordening

Bij woningruil gaat het om huishoudens die op eigen initiatief van woning ruilen. Woningruil was vroeger geregeld in het huisvestingsbesluit. Met de Huisvestingswet 2014 werd dit besluit ingetrokken. De corporaties ondersteunen deze vorm van doorstroming en hebben ook een systeem ontwikkeld om dit te bevorderen, de 'huisje huisje app'. De mogelijkheid van woningruil was nog niet goed opgenomen in de verordening, met deze beleidswijziging wordt woningruil als toewijzingsmethode opgenomen waarbij de voorrangsregels niet van toepassing zijn.

Beleidswijziging 7: technische wijzigingen

Ter verduidelijking van de huidige verordening is een aantal technische aanpassingen gedaan.

Argumenten

1. Sociale (en midden) huurwoningen zijn schaars. Schaarste is een voorwaarde voor het opstellen van een huisvestingsverordening. De schaarste aan sociale huurwoningen is aangetoond door het woningmarktonderzoek 2018 dat door onderzoeksbureau Companen is uitgevoerd in opdracht van de U16.
2. De regionale woningmarkt maakt het wenselijk om in de hele regio te werken met dezelfde regels. Woningzoekenden verhuizen immers niet alleen binnen de gemeente, maar ook tussen de diverse (regio) gemeenten. Dit zorgt voor gelijke kansen in iedere gemeente en biedt transparantie voor woningzoekenden.

Kanttekeningen

1. De grootste wijziging in de verordening is het behoud van 75% inschrijftijd, dit betekent een systeemwijziging die alleen doorgevoerd kan worden als alle 16 gemeenten hiermee instemmen en deze kan niet zondermeer op korte termijn teruggedraaid worden.

Verhuizingen, ook in de sociale huur, gaan vaak over de gemeentegrenzen heen. Om rechtsongelijkheid te voorkomen kan deze regeling alleen doorgang vinden als alle 16 gemeenten hierin mee gaan. Daarnaast is dit een aanpassing die niet zomaar op korte termijn weer ongedaan gemaakt kan worden. Want dan gaan er verschillen ontstaan in de opbouw van inschrijftijd tussen woningzoekenden die nog wel 75% van hun inschrijftijd hebben behouden bij het accepteren van een woning en woningzoekenden die dat niet hebben gekregen. De 16 portefeuillehouders van de regio U10 hebben daarom allemaal met deze wijziging ingestemd.

Vanwege de impact van deze wijziging is een overgangsregeling opgenomen in de slotbepalingen van de verordening. Hiermee kunnen woningzoekenden met terugwerkende kracht tot 1 januari 2019 in aanmerking komen voor behoud van 75% inschrijftijd bij acceptatie van een woning.

2. In deze verordening is geen beleidswijziging opgenomen ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders. Dat betekent dat we, net als alle andere regiogemeenten, de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders blijven invullen door middel van directe bemiddeling via de woningbouwcorporaties.

In het college werkprogramma is opgenomen dat we de voorrangsregeling voor het huisvesten van vergunninghouders afschaffen zodra we aan onze wettelijke taakstelling voldoen. Eind 2018 voldeed de gemeente Stichtse Vecht aan deze taakstelling maar begin 2019 werd er weer een nieuwe taakstelling opgelegd.

Een alternatief voor de huisvesting van vergunninghouders is er nu niet in de gemeente Stichtse Vecht. Er zijn immers geen tijdelijke complexen (bijvoorbeeld containerwoningen) waar de vergunninghouders, net als alle andere woningzoekenden, 12 jaar kunnen wachten op het toewijzen van een woning.

De gemeente zou er nog voor kunnen kiezen om vergunninghouders weliswaar een urgentie te geven maar ze niet rechtstreeks via de corporaties te bemiddelen. Dan moeten zij zich zelf inschrijven in Woningnet en hebben zij een wachttijd (6 maanden) die gelijk is aan die van alle andere urgenten. De corporaties geven echter aan dat zij dan geen zicht meer hebben op de plaatsingen en dat spreiding en integratie van vergunninghouders daardoor ook moeilijker of niet tot stand komt. Bovendien hebben vergunninghouders daardoor ook meer keus uit alle woningen die worden aangeboden (bij bemiddeling is die keus er niet) waardoor zij soms woningen kiezen waar andere woningzoekenden ook graag op gereageerd hadden. Dit leidt volgens de corporaties tot nog meer maatschappelijke onvrede dan de verdringing op de woningmarkt nu al oplevert.

Communicatie

De nieuwe regelgeving zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de website van de verhuurders, de U16 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt de verordening gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De verordening is tot stand gekomen in nauw overleg met de andere 15 gemeenten in de regio Utrecht. De regio U10 is daarvoor de trekker. De wijzigingsvoorstellen zijn verschillende keren besproken en goedgekeurd door de 16 portefeuillehouders wonen in de Bestuurstafel Gezonde woon- en leefomgeving.

Op 31 januari 2019 hebben de raadsleden van de 16 gemeenten de mogelijkheid gehad zich te laten informeren over de voorgestelde wijzigingen in de huisvestingsverordening tijdens een U10 Beraad(t). De raad is hier o.a. over geïnformeerd via de nieuwsbrief van de U10.

De verordening en de beleidsregels zijn gedeeld met de 5 corporaties die actief zijn in onze gemeente en met de Adviesraad Sociaal Domein. De adviezen van deze partijen zijn meegenomen in het opstellen van de nieuwe verordening en de lokale beleidsregels.

Financiën, risico's en indicatoren

Het vaststellen van de nieuwe huisvestingsverordening heeft geen financiële gevolgen.

Keuzemogelijkheden raad

In de nieuwe verordening staat nog een drietal keuzemogelijkheden voor de raad:

1. Koopprijs
2. Koopprijsgrens
3. Bezettingsnorm

Koopprijs

Deze prijs wordt gebruikt in het hoofdstuk over wijziging van de voorraad. De keus is: gebruik maken van de WOZ-waarde op 1 januari van het jaar van aanvraag of gebruik maken van de actuele verkoopprijs. Wij stellen voor om te kiezen voor de eerste optie omdat dit het meest transparant en eenduidig is.

Koopprijsgrens

Boven deze grens hoeft geen vergunning aangevraagd te worden voor woningomzetting of woningsplitsing. De keus is: gebruik maken van de WOZ-waarde op 1 januari van het jaar van

aanvraag of aansluiting zoeken bij het maximale aankoopbedrag van de Nationale Hypotheek Garantie (€ 290.000 in 2019). Wij stellen voor om te kiezen voor de tweede optie, omdat dit een duidelijke en reële grens is die elk jaar wordt aangepast op basis van de situatie op de woningmarkt. Dit betekent een voortzetting van de definitie in de huidige verordening.

Bezettingsnorm

De bezettingsnorm gaat over de grootte van het huishouden ten opzichte van de grootte van de woning. De keus is: gebruik maken van een uitgebreide woonruimte-huishouden tabel met een differentiatie naar diverse huishoudensamenstellingen of alleen een onderscheid maken tussen een- en meerpersoonshuishoudens waarbij meerpersoonshuishoudens voorrang krijgen op woningen met 4 of meer kamers. Bij de vaststelling van de huidige huisvestingsverordening lag deze keuze ook al voor, destijds is gekozen voor de tweede optie. Wij stellen nu voor om te kiezen voor de eerste optie, omdat 2-persoonshuishoudens ook onder meerpersoonshuishoudens vallen en daardoor gemakkelijker in een (te grote) woning terecht kunnen komen. Dit is niet wenselijk bij de huidige schaarste in de woningvoorraad.

Lokale beleidsregels/ kan-bepalingen

In de regionale huisvestingsverordening zijn mogelijkheden opgenomen om lokale beleidsregels toe te passen bij de toewijzing van huurwoningen. Het gaat daarbij om de volgende mogelijkheden:

1. Bezettingsnorm
2. Woningtype
3. Doorstroming en doorschuiven
4. Binding
5. Bijzondere doelgroepen
6. Lotingmodule
7. Woonwagenstandplaatsen
8. Beheerdersbelang
9. Woongroepen
10. Bemiddeling
11. Experimenten

Door het opnemen van deze kan-bepalingen in de huisvestingsverordening geeft de raad aan het college de bevoegdheid om nadere invulling te geven aan deze mogelijkheden. De kan-bepalingen zijn als lokale beleidsregels toegevoegd in bijlage 3.

21 mei 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

regionale huisvestingsverordening 2019 – gemeente Stichtse Vecht

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

1 juli 2019

Commissie

11 juni 2019

Registratie nummer

Z/19/156741-VB/19/94742

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- de Regionale Huisvestingsverordening 2019;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2019;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 11 juni 2019;

Besluit

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 - gemeente Stichtse Vecht vast te stellen en deze in werking te laten treden op 1 juli 2019, onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 - gemeente Stichtse Vecht.
2. Kennis te nemen van de lokale uitwerking van de kan-bepalingen in de Beleidsregels Huisvestingsverordening Stichtse Vecht, gemeentelijk woonbeleid juli 2019.

2 juli 2019

Griffier

Voorzitter

Origineel besluit is ondertekend