gemeente
Barneveld

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: B.Elshof@barneveld.nl
Telefoonnummer:

Raadsvoorstel nr. 3054
Barneveld,
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Huisvestingsverordening Barneveld 2024 - 2028**

Samenvatting raadsvoorstel

De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om als gemeente regels vast te stellen op grond waarvan bepaald kan worden welke woningzoekende in welke woning mag wonen. Wanneer schaarste wordt aangetoond, kan een gemeente voor vier jaar een huisvestingsverordening bepalen.

Uitgangspunt voor de actualisatie is een eenduidige, regionaal afgestemde huisvestingsverordening met lokale nuance. De geactualiseerde huisvestingsverordening wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad tijdens de raadsvergadering van 13 december 2023.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. De Huisvestingsverordening 2024 – 2028 vaststellen.

1. Inleiding

De Huisvestingswet 2014 regelt de woonruimteverdeling (regels op grond waarvan bepaald kan worden welke woningzoekende in welke woning mag wonen) en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (regels over het splitsen, samenvoegen en onttrekken van woonruimte). Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen.

Op grond van de Huisvestingswet hebben huisvestingsverordeningen een maximale werkingsduur van vier jaar. De huidige huisvestingsverordening loopt per 1 januari 2024 af en dient wettelijk gezien geactualiseerd te worden. In samenwerking met de andere gemeenten binnen de woningmarktregio Foodvalley is in het najaar van 2022 gestart met de actualisatie van de huisvestingsverordening. Uitgangspunt voor deze actualisatie is een, waar mogelijk eenduidige huisvestingsverordening met indien gewenst lokale nuance, zodat gelijke behandeling en transparantie voor de woningzoekenden wordt bewerkstelligd.

De actualisatie van de huisvestingsverordening heeft betrekking op de bestaande onderdelen van de huidige verordening, te weten: woonruimteverdeling, urgentie en wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Voor het actualiseren van een huisvestingsverordening moet conform de Huisvestingswet schaarste worden aangetoond. De huisvestingsverordening is vanuit vastgestelde wet- en regelgeving geactualiseerd, dit betekent dat wetsvoorstellen niet zijn meegenomen.

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk voor gemeenten om:

1. In te grijpen in de verdeling van woonruimte in de huursector
   Gemeenten moeten onderbouwen in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Bovendien moet duidelijk worden dat het instrumentarium van de wet in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden.
2. Een urgentieregeling te hanteren bij woningtoewijzing
   Een urgentieregeling moet onderdeel uitmaken van de verordening. De gemeenten hebben de vrijheid om zelf te bepalen welke groepen zij aanwijzen als urgentiecategorie. Aan deze vrijheid zijn wel restricties verbonden, die zijn vastgelegd in artikel 12 lid 3 van de Huisvestingswet. In dit wetsartikel staat dat tenminste twee groepen verplicht moeten worden opgenomen in de urgentieregeling. Dit zijn mantelzorgers- en ontvangers en mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen of geweld.

3. Voorwaarden te stellen aan wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad
   Dit is een uitwerking van artikel 21 van de Huisvestingswet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:
   a. Onttrekking;
   b. Samenvoeging;
   c. Omzetting;
   d. Woningvorming.

Wijzigingen en aanvullingen in de verordening
Bij het opstellen van de geactualiseerde huisvestingsverordening is gekozen om vanuit een actueel (wet- en regelgeving) basistekst te starten en te komen tot een regionaal gedragen verordeningstekst. Belangrijke wijzigingen en aanvullingen ten opzichte van de aflopende huisvestingsverordening zijn:

- De woningcorporaties hebben de mogelijkheid om woonruimte aan te bieden door gebruik te maken van het aanbodmodel, lotingmodel of via directe bemiddeling. Hierbij zijn geen percentages meer opgenomen waar de woningcorporaties aan moeten voldoen. Zo is het sturen op 10% gebruik van het lotingmodel niet goed uitvoerbaar, niet elke vrijkomende woning is geschikt voor loting of wenselijk. Het kan dus in een jaar gebeuren dat er onvoldoende geschikte woningen vrijkomen voor het toepassen van loting. Door goede rapportages vanuit het woonruimteverdeelsysteem Huiswaarts wordt gezamenlijk met de woningcorporaties gemonitord
- De voorrangsregels zijn verder uitgebreid met het verlenen van voorrang aan senioren of jongeren. Daarnaast is nieuw toegevoegd dat voorrang kan worden verleend aan woningzoekenden met lokale binding bij nieuwbouw sociale huurwoningen.
- Er is een nieuwe urgentiecategorie toegevoegd. Het is mogelijk om urgentie te verlenen in verband met uitstroom uit aangepaste woonruimte. Hierbij gaat het om woningen die door ingrijpende aanpassingen geschikt is gemaakt voor bewoning door personen met een fysieke beperking, waarbij de persoon met de fysieke beperking niet meer woonachtig is in de aangepaste woning. Door de urgentie komt een aangepaste woning vrij.
- Er is een artikel opgenomen voor bestuurlijke boete. Hierbij gaat het om een overtreding van de Huisvestingswet. Een sociale huurwoning wordt verhuurd zonder een huisvestingsvergunning.

Opkoopbescherming
De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente een verbod kan instellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning van B&W, gedurende een periode van vier jaar na de leveringsdatum, in aangewezen gebieden.

In 2022 is een analyse gemaakt om te bepalen of de wet ‘Opkoopbescherming en mogelijkheden verruiming tijdelijk verhuur’ voor een deel van onze bestaande (goedkope en middeldure) koopwoningvoorraad moeten toepassen. Vanuit de provincie zijn begin dit jaar actuele cijfers bij het Kadaster verstrekt. Op basis van de verstrekte gegevens is aan te geven dat het percentage van de gemeente Barneveld over de periode 2018 tot en met 2022 7,4% is. De nieuw verstrekte gegevens zijn geen aanleiding om verder onderzoek te doen.

Toeristische verhuur
Gemeenten hebben de bevoegdheid om middels de Huisvestingsverordening een registratie-, meld- en/of vergunningplicht of ontheffingsplicht in te stellen om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en te controleren. Bij invoering betekent dit extra capaciteit ten behoeve van handhaving.
Vanuit de samenleving zijn vooralsnog geen signalen gekomen dat invoering wenselijk is, dit hangt mogelijk samen met de grote hoeveelheid recreatieparken in onze gemeente. Deze mogelijkheid is dan ook niet verder onderzocht.

2. Door de raad gestelde kaders
De vastgestelde Huisvestingverordening 2019 - 2023.
De woonvisie 2021 – 2025 ‘Wonen voor jong & oud’.
De Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld.

3. Effect
a) Meetbaar effect:
Op basis van de memo schaarste in de sociale huursector Barneveld wordt aangetoond dat er sprake is van schaarste en verdringing in de sociale huurwoningvoorraad. Het schaarsteonderzoek is als bijlage toegevoegd en toont aan dat het werken met een Huisvestingsverordening gerechtvaardigd is. In de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de verdeling van zelfstandige huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens (€808,06 (prijspeil

1 januari 2023). Daarnaast is in de memo schaarste Barneveldse woonruimtevoorraad aangetoond dat er sprake is van schaarste in de woonruimtevoorraad. De schaarste onderbouwing is als bijlage toegevoegd.

b) Maatschappelijk effect:

Op grond van de Huisvestingswet hebben huisvestingsverordeningen een maximale werkingsduur van vier jaar. Daarmee verloopt de verlengde Huisvestingsverordening Barneveld 2019 (nummer 19-67) op 1 januari 2024. Bij niet tijdige actualisatie zou dat ertoe leiden dat er geen gemeentelijke spelregels zouden zijn op het gebied van woonruimtebemiddeling (woonruimteverdeling incl. urgentieregeling) en woningvoorraadbeheer (o.a. splitsen en samenvoegen van woningen). Zeker in tijden van krapte op de woningmarkt wordt dat in de regio Foodvalley als zeer ongewenst gezien.

4a. Argumenten

1.1 Schaarste sociale huurwoningvoorraad en woonruimtevoorraad

Gezien de uitkomsten van het schaarsteonderzoek sociale huursector Barneveld, is het wenselijk dat de verdeling van goedkope woonruimten van toegelaten instellingen op verantwoorde wijze worden verdeeld. Daarnaast tonen de uitkomsten van het schaarsteonderzoek Barneveldse woonruimtevoorraad aan dat het ook wenselijk is om de mogelijkheid om het aanbod aan betaalbare woonruimten te verruimen.

1.2 Goede verdeling sociale huurwoningen

Met deze verordening kan een goede verdeling van sociale huurwoningen in Barneveld plaatsvinden. De verordening bevat regels over de reguliere toewijzing van sociale woningen aan de sociale doelgroep. De meest kwetsbare groepen krijgen voorrang op de toewijzing van de woningen via urgenties. Hierdoor komen degenen die het snelst een woning nodig hebben als eerste aan de beurt.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 Geen schaarste oplossing

De Huisvestingsverordening is geen oplossing voor schaarste in de sociale huursector. Het biedt de gemeente enkel handvatten om de vrijkomende woningen op een transparante en rechtvaardige manier te verdelen.

1.2 Tijdelijk middel

De Huisvestingsverordening heeft een tijdelijk karakter van maximaal 4 jaar. Gedurende die periode worden gemeenten geacht de structurele problemen op de woningmarkt, die ten grondslag liggen aan de verdringingseffecten, aan te pakken. De Huisvestingsverordening moet dus worden ingebed in een breder beleidsprogramma gericht op het wegnemen/reduceren van schaarste op de woningmarkt.

1.3 Mogelijkheid van regionale verschillen

Uitgangspunt voor deze actualisatie van de huisvestingsverordening is een regionaal afgestemde huisvestingsverordening, zodat gelijke behandeling en transparantie voor de woningzoekenden wordt bewerkstelligd. Regionaal afgestemd is niet per definitie regionaal gelijk. Gemeenten zullen wellicht andere keuzes maken en bovendien hebben gemeenten eigen besluitvorming in de gemeenteraad, daarbij kunnen ook amendementen worden aangenomen die leiden tot aanpassingen.

1.4 Wijzigingen wet- en regelgeving

De huisvestingsverordening wordt vanuit vastgestelde wet- en regelgeving geactualiseerd en niet op basis van wetsvoorstellen. Dit betekent dat naar alle waarschijnlijkheid dat de gewijzigde huisvestingsverordening binnen de looptijd van 4 jaar wordt aangepast c.q. aangevuld met mogelijk nieuwe toevoegingen.

5. Alternatieve scenario's

De gemeente Barneveld is niet verplicht om een huisvestingsverordening te hebben, dus de raad kan er ook voor kiezen om geen huisvestingsverordening vast te stellen. Wanneer er wordt gekozen om geen huisvestingsverordening vast te stellen, kan de gemeente geen sturing geven aan de woonruimteverdeling van de sociale huur, het goed laten functioneren van urgenties en de aanpassingen in woonruimtevoorraad. De aangetoonde schaarste in de sociale huursector Barneveld en in de Barneveldse woningvoorraad tonen aan dat een huisvestingsverordening van belang is.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie:

Voor de actualisatie van de huisvestingsverordening is participatietrede 3 – meewerken/adviseren toegepast. De huurdersorganisaties en woningcorporaties hebben deelgenomen aan de evaluatie van de huidige huisvestingsverordening, de uitkomsten zijn meegenomen in de actualisatie van de verordening. Vervolgens zijn de woningcorporaties in de regio nauw betrokken bij de totstandkoming van de regionaal

afgestemde huisvestingsverordening, door een afvaardiging in de werkgroep actualisatie huisvestingsverordening.

Voor de huurdersorganisaties regio Foodvalley zijn een tweetal regionale bijeenkomsten georganiseerd, waarbij zij de mogelijkheid hebben gehad om inbreng te leveren op de eindversie. Met Woningstichting Barneveld en de huurdersvereniging Barneveld hebben tussentijdse afstemmingsmomenten plaatsgevonden en is de eindversie besproken.

b) Communicatie:
De huisvestingsverordening wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces
De Huisvestingsverordening wordt aan de raad ter vaststelling in de Raadsvergadering van 13 december 2023 voorgelegd.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:
Vanuit ministerie BZK zijn meerdere wetsvoorstellen in behandeling die de huisvestingsverordening raken en naar alle waarschijnlijkheid ook wenselijk zijn om te verwerken in de huisvestingsverordening.

Wanneer deze wetgeving definitief wordt gemaakt, zal bekeken worden of de nieuw vastgestelde huisvestingsverordening binnen de looptijd van 4 jaar wordt aangepast c.q. aangevuld met mogelijk nieuwe toevoegingen. Hierbij wordt waar mogelijk met de regionale gemeenten afstemming gezocht, zodat het uitgangspunt een eenduidige, regionaal afgestemde huisvestingsverordening met lokale nuance blijft gehandhaafd.

Evaluatie/controle:
Het is belangrijk dat de werking van de verordening wordt gemonitord. Op regelmatige basis hebben de gemeenten in de regio Foodvalley afstemming over diverse onderwerpen rond wonen, hierbij zal ook het functioneren van de huisvestingsverordening worden meegenomen. De sociale woningmarkt wordt middels de gegevens vanuit het woonruimteverdeelsysteem Huiswaarts gemonitord. Indien uit de monitoring blijkt dat bepaalde groepen worden verdrongen kan hier op worden ingespeeld. Daarnaast is lokaal regelmatig afstemming met de beide woningcorporaties en huurdersorganisaties, waarbij input van deze belanghebbenden bijdragen aan een goede monitoring van de huisvestingsverordening.

8. Financiële gevolgen
N.v.t.

9. Risico's

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlagen:
Besluit van de raad van de gemeente Barneveld tot vaststellen van de Huisvestingsverordening Barneveld 2024 - 2028
Schaarste in de sociale huursector Barneveld d.d. 24 februari 2023
Schaarste in de Barneveldse woonruimtevoorraad