Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 612149 Houten, 9 mei 2023
Zaaknummer: 795091

Onderwerp:
Huisvestingsverordening 2023

Beslispunten:

1. De Huisvestingsverordening 2019 gemeente Houten (laatst aangepast 3 februari 2022) in te trekken;
2. Vast te stellen dat er sprake is van schaarste zodat voor de gemeente Houten artikel 2 van de Huisvestingswet van kracht is voor alle segmenten van de woningvoorraad (bijlage 1);
3. De Huisvestingsverordening 2023 gemeente Houten vast te stellen (bijlage 3);
4. De verordening gelijk met die van de regiogemeenten in werking te laten treden op 1 juli 2023.
5. Kennis te nemen van de Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Houten van 9 mei 2023 (bijlage 5).

Samenvatting

Per 1 juli 2023 vervalt de huidige huisvestingsverordening van rechtswege. De verordening vormt een belangrijke basis voor ons woonbeleid en daarom is deze nieuwe verordening nodig. De structuur van de huidige verordening stamt uit 2015 en is meerdere malen aangepast en uitgebreid met nieuwe regelingen. De leesbaarheid en begrijpelijkheid zijn hierdoor sterk afgenomen. De nieuwe verordening is qua structuur daarom volledig opnieuw opgebouwd, waarbij wel het huidige beleid grotendeels behouden is. Omdat naar verwachting later dit jaar de Huisvestingswet wordt vernieuwd, kan daarna een raadsvoorstel in procedure worden gebracht om grotere beleidswijzigingen door te voeren in de verordening. Met deze voorliggende verordening brengen we de basis op orde en scheppen we ruimte om in de nabije toekomst nieuwe elementen toe te voegen.

Aanleiding

Volgens de Huisvestingswet 2014 geldt een huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar. Als de schaarste na die vier jaar nog niet is opgelost, kan een nieuwe Huisvestingverordening worden vastgesteld. De huidige verordening loopt op 1 juli 2023 af en is aan herziening toe. Er is sprake van een relatief beleidsarme aanpassing, maar wel een met een nieuwe structuur die transparanter en leesbaarder is. We verwachten in de loop van dit jaar een aangepaste Huisvestingswet en een nieuwe wet Versterking regie op de volkshuisvesting. Deze wetten geven naar verwachting kaders voor nieuwe beleidsaanpassingen. Daarom richten we ons nu eerst op een nieuwe structuur. Als er nieuwe wetgeving is kunnen we nieuw beleid hierin implementeren.

De huisvestingsverordening: hoe is deze opgebouwd?

1. De huisvestingsverordening bevat algemene bepalingen in hoofdstuk 1.
2. Hoofdstuk 2 gaat over het verdelen van zelfstandige woonruimte: de sociale huurwoningvoorraad tot de liberalisatiegrens. Hoofdstuk 2 is afgestemd met de regiogemeenten en de corporaties, zodat de woonruimteverdeling in de regio op een zo eenduidig mogelijke manier plaatsvindt. In dit hoofdstuk worden de regels voor onder andere urgentietoekenning, voorrangsregels naar aard, grootte en prijs van een woning en voorrang op basis van economische en maatschappelijke binding vastgelegd. Dit geeft het kader voor de woningtoewijzing voor alle woningcorporaties die actief zijn in de U16.

3. Hoofdstuk 3 van de verordening gaat over het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit betreft het beleid ten aanzien van woningsplitsen en woningomzetten (verkamering), maar ook ten aanzien van de toeristische verhuur van woningen (gemeente Utrecht) en de opkoopbescherming (in een aantal gemeenten in de regio). In Houten komt het opkopen van goedkope koopwoningen om te verhuren weinig voor zodat regelgeving daarvoor (op basis van de data van het Kadaster) niet proportioneel is. De wet eist namelijk dat er sterke argumenten moeten zijn om het eigendomsrecht in te perken. Omdat er in Houten erg weinig gevallen zijn van opkoping van goedkope koopwoningen (om deze vervolgens te verhuren) is er onvoldoende reden voor regelgeving voor opkoopbescherming. Hoofdstuk 3 van de verordening kan elke gemeente op zijn eigen manier inrichten zonder regionale afstemming. Houten heeft hierover wel beleid vastgesteld, in tegenstelling tot een aantal gemeenten in de regio die hier geen beleid voor hebben opgenomen. De tekst van dit hoofdstuk is in overeenstemming met de gemeentelijke Beleidsregels woningomzetting en woningsplitsing van 1-2-2022.

In bijlage 2 staat de voor gemeente Houten relevante aanpassingen in het format van de regionale verordening zichtbaar (de betreffende teksten staan in rood). Bijlage 3 is identiek aan bijlage 2, maar hierin zijn de voor gemeente Houten relevante aanpassingen in het format van de regionale verordening doorgevoerd.

De concept-verordening is zo opgebouwd dat de artikelnummers en de volgorde daarvan identiek is voor alle U16-gemeenten. Als een artikel niet relevant is, is aangegeven dat deze niet van toepassing is (voor de regionale uniformiteit blijven de artikelnummers wel gehandhaafd).

Lokaal beleid
Genoemde hoofdstukken 2 en 3 geven de mogelijkheid om een en ander ook in lokaal beleid verder uit te werken. Dit geldt dan voor de eigen gemeente. De raad geeft via de verordening de kaders aan, waarin de raad bevoegdheden neer kan leggen bij het college. Voor hoofdstuk 2 is die lokale uitwerking vastgelegd in de Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Houten (bijlage 5, vastgesteld door het college op 9-5-2023) en voor hoofdstuk 3 in de Beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing (vastgesteld 1-2-2022). De voorgestelde aanpassingen van de huisvestingsverordening zijn aanleiding geweest om de Beleidsregels woonruimteverdeling, die gekoppeld zijn aan hoofdstuk 2 van de verordening, aan te passen.

Beoogd effect

Een nieuwe huisvestingsverordening door de raad vast te stellen. Hiermee wordt beoogd de schaarse beschikbare woonruimte zo eerlijk, rechtvaardig en optimaal mogelijk te verdelen. Ook wordt beoogd de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraad zo goed mogelijk te beschermen, waarbij de afweging wordt gemaakt tussen het optimaal benutten van de woningvoorraad aan de ene kant en het beschermen van de leefbaarheid in buurten en wijken aan de andere kant. Met deze nieuwe verordening verbeteren we concreet ook vooral de leesbaarheid en transparantie.

Argumenten per beslispunt

1.1 De bestaande huisvestingsverordening komt formeel van rechtswege te vervallen, maar een actief besluit om deze in te trekken is duidelijker in de richting van woningzoekenden en overige inwoners

2.1 Er is nog steeds schaarste aan woningen

Vanwege de aanhoudende schaarste aan woningen over de hele linie in gemeente Houten en de regio U16 is opnieuw een huisvestingsverordening nodig om de vrijkomende sociale huurwoningen eerlijk en rechtvaardig te verdelen. Een Huisvestingsverordening mag volgens de wet alleen ingevoerd worden, als er sprake is van een dergelijke schaarste.

De regulering moet noodzakelijk zijn om problemen op de woningmarkt uit het oogpunt van schaarste (woonruimteverdeling) of samenstelling van de woonruimtevoorraad (schaarste en leefbaarheid) aan te pakken.

2.2 Vanwege de schaarste is sturing middels een huisvestingsverordening noodzakelijk

Er is in gemeente Houten sprake van schaarste over de hele linie – in de sociale huur, particuliere huur en in het koopsegment. Met een woningtekort van 5,5 procent heeft de woningmarktregio Utrecht, waar Houten deel van uit maakt, één van de grootste woningtekorten van alle Nederlandse regio's. Bijlage 1 gaat in op de schaarste. De verwachting is dat dit woningtekort de komende jaren nog oploopt naar 27.430 woningen, ofwel 6,5 procent van de woningvoorraad. Alleen de regio's Den Haag en Nijmegen kennen een groter tekort, het tekort in de regio Amsterdam is grofweg even groot als in de regio Utrecht. Het woningtekort betekent schaarste aan woningen en zorgt voor grote concurrentie tussen huishoudens om een geschikte en betaalbare woning te bemachtigen. Dit leidt tot verdringing van huishoudens, die door de grote concurrentie geen passende betaalbare woning weten te vinden.

3.1 De raad is bevoegd om de huisvestingsverordening vast te stellen

De Huisvestingswet is de juridische basis voor de Huisvestingsverordening. De Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van schaarse woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In de verordening legt de raad de kaders vast voor het woonbeleid. De raad is hiertoe bevoegd op grond van artikel 108, tweede lid Gemeentewet en artikel 4 eerste lid van de Huisvestingswet.

3.1.a Hiermee is de verordening beter leesbaar

De basis voor de huidige verordening stamt uit 2015 en deze basis is bij de vernieuwing in 2019 behouden. De afgelopen acht jaar zijn aan de huisvestingsverordening verschillende regelingen toegevoegd. Hierdoor is de begrijpelijkheid en de leesbaarheid sterk afgenomen. Het gevolg is dat de huidige 'constructie' eigenlijk niet meer geschikt is om op verder te bouwen. De structuur van de verordening is daarom aangepakt en in lijn gebracht met de VNG-modelverordening. Daarnaast zijn ook reparaties doorgevoerd die uit jurisprudentie voortkomen. Hierdoor is de nieuwe verordening weer geschikt gemaakt voor de toekomst. Er is rekening gehouden met voorgenomen wetswijzigingen, zodat die eenvoudig in de structuur van de verordening ingepast kunnen worden.

3.1.b door een aanpassing van de bezettingsnormentabel krijgen eenpersoons huishoudens meer kans op een woning

De aanpassing van de bezettingsnormentabel per 1-1-2022 was voor eenpersoonshuishoudens te beperkend in de mogelijkheden om een woning te vinden. Door een kleine aanpassing in de tabel wordt dit verholpen, hiermee kunnen eenpersoonshuishoudens weer reageren op appartementen >60m2. Dit is nodig omdat er zeer veel eenpersoonshuishoudens actief zoeken en er niet genoeg kleinere woonruimten zijn om hen te huisvesten en daardoor hun slaagkans onevenredig kleiner is geworden.

3.1.c Door de raad te laten besluiten over experimenten wordt de democratische legitimiteit van de verdeling van schaarse woonruimte geborgd

Op basis van de Gemeentewet mag de raad bevoegdheden delegeren aan het college. Op basis daarvan is indertijd het experimentenartikel in de Huisvestingsverordening bij het college neergelegd. Uit de evaluatie van de Huisvestingswet 2014, verschenen in 2020, blijkt dat het zeer de vraag is of het wel de bedoeling van de wetgever is om het college ruimte te geven om experimenten in te stellen. De democratische legitimiteit van een besluit over de verdeling van schaarse woonruimte wordt beter geborgd door een raadsbesluit. De vraag is dus of de huidige collegebevoegdheid houdbaar is. Daarom wordt in de nieuwe verordening deze bevoegdheid teruggelegd bij de raad. Voor door het college vastgestelde

experimentregelingen, die beperkt zijn en eindig, is in de Huisvestingsverordening een overgangsregeling opgenomen.

3.1.d Door buurtvoorrang toe te passen voor specifieke doelgroepen wordt een breder belang gediend zoals doorstroming of leefbaarheid

Door specifieke doelgroepen voorrang te geven in bepaalde wijken of gebieden kan doorstroming worden bevorderd. Senioren die met voorrang doorverhuizen in hun eigen wijk blijven in hun sociale netwerk. De (vaak) ruimere woning die zij achterlaten komt vrij voor gezinnen. In kwetsbare buurten kunnen kansrijke jongeren met een maatschappelijke binding aan een wijk of gebied bijdragen aan de sociale cohesie van hun buurt. Voorrang voor lokaal woningzoekenden was al mogelijk, maar is nu zo opgesteld dat expliciet is gemaakt voor welke doelgroepen dit kan worden ingezet. Het voorstel is om de mogelijkheid van voorrang te bieden aan doorstromers, senioren en jongeren.

3.1.e Door het rangordeartikel aan te passen aan de werking in de praktijk is de onderlinge rangorde van de voorrangsregelingen verhelderd

De huidige verordening gaf niet in alle situaties duidelijkheid over de onderlinge volgorde van de voorrangsregels. Dit werd vooral veroorzaakt doordat er gedurende de looptijd van de verordening meerdere voorrangsregelingen zijn bij gekomen en aangepast. Voor het correct functioneren van het WoningNetsysteem hebben de corporaties in samenwerking met de gemeenten de voorrangsregels nader uitgewerkt. Deze praktische uitwerking is nu overgenomen in de nieuwe verordening. Zo is de rangorde transparant en inzichtelijk.

In bijlage 4 zijn de wijzigingen ten opzichte van de huisvestingsverordening 2019 weergegeven.
De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening 2019 zijn:

a. diverse (kleine) aanpassingen zodat beter aangesloten wordt bij de VNG modelverordening;
b. de bezettingsnormentabel;
c. het gebruik van het experimenteerartikel is alleen toegestaan na een raadsbesluit over het uit te voeren experiment;
d. de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om onder voorwaarden ‘buurtvoorrang’ toe te passen is toegevoegd, voor de groepen doorstromers, senioren en jongeren;
e. de rangorde voor de toewijzing van woningen is in overeenstemming gebracht met de praktijk;

4.1 Gelijktijdige invoering geeft duidelijkheid aan inwoners en woningcorporaties
De woningcorporaties werken regionaal en zijn aangesloten op het regionale portaal www.Woningnet.nl. Regionaal uniforme regels zijn hiervoor essentieel.

5.1: Met nieuw vastgestelde beleidsregels laat het college de raad zien op welke wijze de lokale beleidsvrijheid wordt ingevuld.

In de verordening staan diverse zogeheten ‘kan-bepalingen’. Dit zijn bepalingen waar het college nadere invulling aan kan geven. Deze zijn uitgewerkt in de beleidsregels.

Kanttekeningen

3.1 Een nieuwe structuur voor de verordening betekent veel nieuwe teksten met kans op fouten

De keuze voor een nieuwe opzet is gemaakt om een goede toekomstgerichte basis te creëren voor komende jaren. Een nieuwe opzet zou kunnen leiden tot onbedoelde fouten. Kleine onbedoelde foutjes kunnen juridisch grote gevolgen hebben. Doorgaan met de huidige structuur is echter een nog groter risico, doordat de verordening door de vele

regelingen en onduidelijke samenhang multi-interpretabel geworden is. Tevens is zo secuur mogelijk naar de nieuwe teksten gekeken met een extra toets door de externe juridisch adviseur VBK om fouten te voorkomen. Ook is gekozen voor een beleidsarme versie, zodat de nadruk van de aanpassingen ook op de structuur en juridische robuustheid ligt en niet op nieuw beleid. Mochten er na inwerkingtreding van de verordening onverhoopt onvolkomenheden aan het licht komen, dan zullen we daarvoor zo snel mogelijk een reparatievoorstel doen. Bijlage 4 geeft een overzicht van de aanpassingen.

Participatie

De corporaties en regiogemeenten zijn betrokken geweest bij de voorgestelde aanpassingen conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet. Deze afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale bestuurstafel Gezonde Woon- en Leefomgeving en het SWRU, het samenwerkingsverband van 18 corporaties in de Utrechtse regio. Daarnaast is het voorstel ook besproken in het Volkshuisvestingsoverleg tussen Woonin en de gemeente en is advies gevraagd aan de Huurdersbelangenvereniging Krommerijn (HBV) en de Urgentiecommissie woonruimteverdeling (UC). Zowel Woonin als de HBV en de UC ondersteunen de nieuwe beleidsregels en de nieuwe verordening.

Financiën en formatie

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Geen financiële consequenties Wet M&O, VPB en/of BTW

Communicatie

De gewijzigde Huisvestingsverordening en de Beleidsregels zullen worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website en worden gepubliceerd in de landelijke portalen voor wet- en regelgeving.

Voortgang

Het besluit tot vaststelling van de Huisvestingsverordening 2023 gemeente Houten wordt geagendeerd voor de RTG van 6 juni 2023 en op 20 juni 2023 ter vaststelling bij de raad. De verordening kan dan per 1 juli 2023 ingaan, onder gelijktijdige intrekking van de huidige verordening. De nieuwe beleidsregels treden dan eveneens op 1 juli 2023 in werking.

Naar verwachting zal de Huisvestingswet 2014 in de loop van 2023 worden aangepast. Deze wetswijziging maakt naar verwachting het volgende mogelijk. Ten eerste het verhogen van de voorrang voor lokale woningzoekenden (tot een maximum van 50% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen). Ten tweede het komen tot een toewijzingsinstrumentarium voor middenhuurwoningen (een huurniveau tussen de sociale huurgrens van € 808,-- en indicatief € 1.025,--) en ten derde een toewijzingsinstrumentarium voor nieuwbouw koopwoningen tot € 355.000. Het streven is om te zijner tijd een raadsvoorstel in procedure te brengen voor aanpassing van de verordening met daarin de keuzes die het college maakt hieromtrent.

Volgens het Collegeprogramma is er de ambitie om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Dit kan door mogelijkheden voor woningomzetting en woningsplitsing te verruimen. In het najaar van 2023 zal daarvoor een voorstel voor wijziging van de gemeentelijke Beleidsregels woningomzetting en woningsplitsing (van 1-2-2022) aan de raad worden voorgelegd. Een mogelijkheid is een vrijstelling van een woningomzettingsvergunning voor de huisvesting van maximaal drie eenpersoonshuishoudens. Dit maakt het voor Woonin mogelijk om zonder omzettingsvergunning grotere huurwoningen te verhuren via een zogeheten ‘Friends contract’ (naar de gelijknamige Tv-serie) voor maximaal drie eenpersoonshuishoudens die de voorzieningen in de woning delen.

Evaluatie

De huisvestingsverordening wordt periodiek geëvalueerd vanwege de maximale termijn van vier jaar zoals de Huisvestingswet (2014) bepaalt.

Houten, 9 mei 2023
Houten,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink G.P. Isabella

Bijlagen

1. Woningmarktmonitor 2022
2. Concept-huisvestingsverordening 2023 gemeente Houten (aanpassingen in het regionale format, in rood zichtbaar)
3. Concept-huisvestingsverordening 2023 gemeente Houten (aanpassingen in het regionale format, doorgevoerd)
4. Overzicht aanpassingen Huisvestingsverordening 2023
5. Beleidsregels woonruimteverdeling, 9-5-2023

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Rosa Molenaar
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 612149

Onderwerp
Huisvestingsverordening 2023

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 mei 2023 gelezen en besluit:

1. De Huisvestingsverordening 2019 gemeente Houten (laatst aangepast 3 februari 2022) in te trekken;
2. Vast te stellen dat er sprake is van schaarste zodat voor de gemeente Houten artikel 2 van de Huisvestingswet van kracht is voor alle segmenten van de woningvoorraad (bijlage 1);
3. De Huisvestingsverordening 2023 gemeente Houten vast te stellen (bijlage 3);
4. De verordening gelijk met die van de regiogemeenten in werking te laten treden op 1 juli 2023;
5. Kennis te nemen van de Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Houten van 9 mei 2023 (bijlage 5).

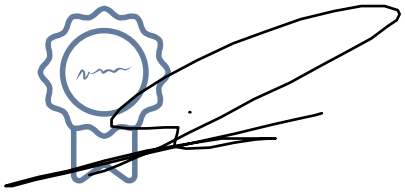
Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 20 juni 2023.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,



C.M.S. Visser

de voorzitter,



G.P. Isabella