07 FEB. 2022

gemeente Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 7 februari 2022	Zaaknummer	: 1061314
Datum commissievergadering	: 24 januari 2022		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: Y.Koster-Dreese		
Onderwerp	: 1ste wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 - Gemeente Montfoort		

Voorstel
- Vaststellen van de 1ste wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 - Gemeente Montfoort,
- Ter kennisgeving: Concept beleidsregels naar aanleiding van 1ste wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente Montfoort.

Kernboodschap
Met de vaststelling van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht in 2019 is er afgesproken dat de verordening in 2021 geëvalueerd zou worden. Dit is nu gebeurd 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.

Bijlage(n)
1. 1ste wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 - Gemeente Montfoort;
2. Aanpassingen met toelichting
3. Nut en noodzaak regionale verordening
4. Evaluatie RIGO
5. Beleidsregels

Aanleiding

Waarom een regionale verordening? (zie bijlage 3)
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.

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.

De wijzigingen tov 2019 (zie bijlage 2)
Bij de vaststelling van de huisvestingsverordening in 2019 is afgesproken om in 2021 de verordening te evalueren. RIGO heeft de evaluatie (zie bijlage 4) uitgevoerd en de uitkomsten zijn met de regio gemeenten en de corporaties besproken. Dit heeft er toe geleid dat er wordt voorgesteld om een aantal wijzigingen door te voeren.

- *Inhoudelijke wijzigingen*
  De belangrijkste wijziging die nu wordt voorgesteld betreft:

  I. <u>Aanscherping variant 2 bezettingsnorm</u>
  Bij de tabel 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..

  II. <u>Afwijken van de bezettingsnorm door corporaties</u>
  Door de aanpassing kan de corporatie maatwerk toepassen en zo bijvoorbeeld voorkomen dat er een groot gezin in een gehorige woning terecht komen. Afwijkingen op de bezettingsnorm zullen worden meegenomen in de monitoring van de sturingsregels in de huisvestingsverordening.

  III <u>De regeling van Groot naar Beter</u>
  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.

  IV. <u>5% regeling</u>
  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.

- *Technische wijzigingen*
  Naast de inhoudelijke aanpassingen is er een aantal juridische en technische aanpassingen die worden voorgesteld. Het gaat dan bijvoorbeeld bij de definitie van doorstromer om een toevoeging dat hieronder niet worden verstaan woningzoekenden die een huurwoning bewoont op basis van de Leegstandwet. Hiermee wordt voorkomen dat deze bewoners gebruik maken van de voorrangsregeling 'Van Groot naar Beter'.

- *Couleur locale (zie bijlage 5)*
  De regionale verordening heeft een aantal kan-bepalingen (burgemeester en wethouders kunnen ....) waarmee elke gemeente zijn eigen lokale kleur kan geven aan de huisvestings-verordening. Deze kan-bepalingen kunnen in lokale beleidsregels worden opgenomen. Er zijn nieuwe kan bepalingen bijgekomen, maar er hebben ook in de bestaande bepalingen een aantal aanpassingen plaats gevonden.

V. Toewijzing aan lage midden inkomens
De middeninkomens worden (weer) steeds meer de doelgroep van de corporaties, maar door de voorrangsregels voor de lage inkomens (primaire en secundaire doelgroep) komen zij niet in aanmerking voor sociale huurwoningen. Terwijl er voor corporaties wel de ruimte is om aan midden inkomens toe te wijzen. De bandbreedte wordt 92,5% - 85% dat aan de doelgroep moet worden toegewezen, waarmee er dus een mogelijkheid is om 7,5% - 15% aan de lage middeninkomens toe te wijzen. Dit kan in de prestatieafspraken worden meegenomen.

VI. 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 vrijwel geen aanbod van kleine woningen in de hogere huurprijsklasse.

VII. Vervallen eis wooncarrière bij de doorschuifregeling
Meerwaarde van de doorschuifregeling is maatwerk. Dit wordt echter beperkt door de eis van wooncarrière. Daarom deze eis weglaten en deze regeling eveneens meenemen in de monitoring van de toepassing van de sturingsregels in de huisvestingsverordening.

Gewenst resultaat
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.

Argumenten / Toelichting
De evaluatie en de ervaringen uit de praktijk geven aanleiding om deze wijzigingen door te voeren. Om zo goed mogelijk te kunnen sturen op de woonruimteverdeling is een aangepaste verordening van belang. Een huisvestingsverordening heeft een looptijd van 4 jaar. Dit betekent dat de volgende aanpassing pas per 1 juli 2023 kan worden doorgevoerd. Hiermee zou anders nog 1,5 jaar gewacht moeten worden om deze wijzigingen door te voeren.

Naast het aanpassen van de verordening is er aanleiding om ook de beleidsregels aan te passen. Van de 3 kan bepalingen worden er nu twee overgenomen. Op dit moment is er geen specifiek complex waar de doorschuifregeling van toepassing is. Daardoor komt de regeling voor nu te vervallen in de beleidsregels. De andere twee regelingen zorgen ervoor dat er maatwerk kan worden geleverd door de corporatie. De corporatie heeft wettelijke ruimte om ook woningen toe te wijzen aan de secundaire doelgroep en lage middeninkomens. Deze ruimte kan door de huidige regelgeving niet worden gebruikt. Inzet blijft de primaire doelgroep, maar met deze aanpassingen kunnen er ook mogelijkheden worden gecreëerd voor deze secundaire doelgroep en lage midden inkomens die in de huidige woningmarkt erg in de knel komen te zitten. Voor nu schat de woningcorporatie de kans van de inzet op lage midden inkomens klein in. De secundaire doelgroep heeft het al erg moeilijk om binnen de sociale huur voor een woning in aanmerking te komen. Met het toepassen van kan bepaling I. wordt dit nog lastiger. Het kan soms voor de leefbaarheid nuttig zijn om een mix te hebben aan doelgroepen waardoor het wellicht in de toekomst wel interessant kan zijn om deze regeling in te zetten. Om deze mogelijkheid te bieden is de regeling opgenomen in de beleidsregels.

gemeente
Montfoort

Kanttekeningen en alternatieven

- *Besluit in 16 gemeenten*

Gezien het feit dat het een regionale verordening betreft is het van belang dat de wijzigingen in alle 16 gemeenten worden overgenomen. Zie ook bijlage 3 over nut en noodzaak van een regionale verordening. De kan-bepalingen worden in iedere gemeente afzonderlijk uitgewerkt in lokale beleidsregels. Deze worden wel regionaal gedeeld.

- *Opkoopbescherming*

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. De gemeente Utrecht is voornemens om deze regeling op te gaan nemen. Of dit in de overige gemeentes in onze regio ook het geval is, moet nog worden onderzocht. De verwachting is wanneer Utrecht de regeling toepast dit tot een waterbedeffect zal hebben. Aan de andere kant moet er ook onderzocht worden of dit het juiste middel is om het probleem aan te pakken. Wellicht is aanscherping van hoofdstuk 3 aanpassing van de woningvoorraad ook een mogelijkheid. Het kan dus leiden tot aanpassing van de verordening op een later moment. Het zal dan niet meer betrekking hebben op de woonruimteverdeling, maar eventueel leiden tot het toevoegen van een nieuw hoofdstuk in de Huisvestingsverordening en/of een aanpassing van hoofdstuk 3. Gezamenlijk onderzoek in de regio zal dit in de eerste helft van 2022 uitwijzen.

Financiën
N v t

Juridische gevolgen
Zie onder aanleiding de toelichting op de wijzigingen

Planning en aanpak
De 1ste wijziging van de Huisvestingsverordening zal op 24 januari 2022 worden voorgelegd aan de raad in de commissie Ruimte en op 7 februari 2022 ter vaststelling voorliggen bij de raad. De wijzigingsverordening zal met terugwerkende kracht per 1 januari 2022 ingaan.

Communicatie / Participatie
De gewijzigde regelgeving zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de website van de verhuurders, de U10 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt de wijzigingsverordening gepubliceerd in de landelijke portalen voor wet- en regelgeving. De wijzigingen van de verordening treden pas in werking na publicatie.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen
N.v.t.

Toets inclusiviteit
N.v.t.

Montfoort, 18 november 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,

de secretaris,	de burgemeester,
M.H. van der Veer	mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

gemeente
Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 7 februari 2022 heeft de gemeenteraad besloten:

Vaststellen van de 1ste wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 - Gemeente Montfoort

de griffier,

drs. M. Lucassen

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong