gemeente Bunnik

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering
22 juni 2023

Zaaknummer
1236144

Onderwerp: Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik

Aan de raad,

Onderwerp
Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik

Gevraagde beslissing
1. De “Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik” vast te stellen en de “Huisvestingsverordening regio Utrecht 2022, gemeente Bunnik” in te trekken.
2. Kennis te nemen van de Nadere regels Woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2023

Grondslag
Met dit voorstel geeft het college uitvoering aan artikel 4 van de Huisvestingswet, overwegende dat de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2022, gemeente Bunnik vervalt per 1 juli 2023.

Inleiding
Iedere vier jaar stelt de gemeenteraad een nieuwe huisvestingsverordening vast. In dit geval Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik (hierna te noemen: Huisvestingsverordening 2023). Elke gemeente in onze regio heeft een huisvestingsverordening waarin afspraken staan over de verdeling van sociale huurwoningen. Gemeenten, corporaties en (toekomstige) huurders willen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarste van sociale huurwoningen. Afspraken hierover staan in een huisvestingsverordening. Het gaat om regels waar woningzoekenden mee te maken krijgen als zij reageren op het aanbod van sociale huurwoningen. De huisvestingsverordening is direct verbonden met het regionale systeem voor de verdeling van sociale huurwoningen (WoningNet). Om via WoningNet te reageren op een woning moet een woningzoekende voldoen aan eisen, zoals het inkomen bij de huurprijs en de huishoudensgrootte bij de woninggrootte. Ook zijn er regels om de volgorde te bepalen, bijvoorbeeld welke woningzoekenden voorrang krijgen. Opdrachtgever van WoningNet is de Samenwerkende Woningcorporaties Regio Utrecht (SWRU). Daarnaast wordt met huurdersorganisaties gesproken.
In de huisvestingsverordening zijn ook lokale regels opgenomen, die iedere gemeente in de regio zelf bepaalt. Het gaat dan om het onttrekken van schaarse woningen aan de voorraad en de opkoopbescherming van schaarse koopwoningen voor de verhuur.

Proces
Om te komen tot deze nieuwe verordening is een proces doorlopen met alle gemeenten van de U16. Een jaar geleden is de voorbereiding gestart. Sindsdien is het onderwerp op iedere bestuurstafel U10 geagendeerd geweest, waarbij in diverse rondes is toegewerkt naar een nieuwe huisvestingsverordening, die nog wel in iedere gemeenteraad moet worden vastgesteld. Om de gemeenteraadsleden mee te nemen is in december 2022 een U10 radenbijeenkomst georganiseerd waarvoor raadsleden zijn uitgenodigd en waarbij de huisvestingsverordening toegelicht en besproken is. Ook de Regionale Woningcorporaties Utrecht (RWU) en de SWRU zijn hierbij betrokken geweest.

Inhoud
De nieuwe verordening is per 1 juli 2023 van kracht, omdat de huidige regionale huisvestingsverordening dan van rechtswege afloopt. De Huisvestingsverordening 2023 beschrijft algemene regels die voor de 16

gemeenten gelijk zijn en een lokaal deel met daarin lokale keuzen (Hoofdstuk 3 in de Huisvestingsverordening 2023). Een deel van dit lokaal beleid is de bevoegdheid van de gemeenteraad.
Er zijn geen inhoudelijke beleidsmatige wijzigingen ten opzichte van de huidige Huisvestingsverordening regio Utrecht 2022, gemeente Bunnik (hierna te noemen: Huisvestingsverordening 2022). De voorliggende Huisvestingsverordening 2023 is door de wethouders van de gemeenten U16 goedgekeurd en regionaal afgestemd. Gezien het feit dat het nagenoeg (behoudens hoofdstuk 3) een regionale verordening betreft, is het van belang dat de wijzigingen in alle 16 gemeenten van de regio Utrecht gelijkelijk worden overgenomen. Met oog op de diverse wetgeving en regelingen die op dit moment door het Rijk worden ontwikkeld is ervoor gekozen deze versie van de huisvestingsverordening beleidsarm door te voeren. Hierna zal een versie volgen die gebaseerd is op de nieuwe wetgeving en regelingen die volgens planning op 1 januari 2024 in zullen gaan. Die volgende versie zal daardoor wel diverse wijzingen gaan bevatten.

Reparaties (technische wijzigingen) waardoor er niets aan huidige toewijzing verandert
In de Huisvestingsverordening 2023 zijn wel reparaties aangebracht, of te wel technische wijzigingen van de tekst die ter verduidelijking van de Huisvestingsverordening 2022 zijn. Deze wijzigingen zijn door de wethouders van de gemeenten U16 goedgekeurd en regionaal afgestemd. Het gaat om:

1. De tekstuele opzet van de verordening is gewijzigd. In de Huisvestingsverordening van 2022 werd een artikelnummer gebruikt dat gerelateerd was aan de nummering van de paragraven waaronder de artikelen vielen. In de Huisvestingsverordening 2023 is gekozen om alle artikelen door te nummeren. Hierdoor ontstaat voor alle 16 gemeenten een gelijke nummering gebaseerd op de meest uitgebreide tekstuele versie (die van gemeente Utrecht). Artikelen die door een gemeente niet worden toegepast worden hiermee aangeduid met ‘Niet van toepassing’.
2. Als er meerdere voorrangsregels van toepassing zijn, geldt binnen de voorrangsregels een onderlinge rangorde. Deze rangorde van voorrangsregels werd al toegepast bij woningtoewijzing maar is nu ook tekstueel vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2023.
3. Vrijstelling van vergunningplicht voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming voor woonruimte waar sprake is van hospitaverhuur is toegevoegd aan de Huisvestingsverordening 2023. Dit was voor gemeente Bunnik al geregeld in het Omzettingenbeleid 2013 dus ook dit betreft een beleidsarme toevoeging.
4. Onder de toetsingsgronden voor de vergunningplicht voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming voor woonruimte is de Leefbaarheidstoets onder een apart artikel benoemd. Er is hierbij de mogelijkheid gegeven aan burgemeester en wethouders om voor dit onderwerp nadere regels te kunnen opstellen indien noodzakelijk of gewenst. Ook kunnen hierdoor bij verlening voorwaarden of voorschriften worden opgenomen ter voorkoming of beperken van de aantasting van het woon- en leefklimaat.
5. De al gehanteerde werkwijze voor jaarlijks achteraf rapporteren door toegelaten instellingen in de Regionale corporatiemonitor van de RWU is nu als een Rapportageverplichting toegevoegd in de Huisvestingsverordening 2023.

Nadere regels woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2023
De Huisvestingsverordening 2023 biedt mogelijkheden voor gemeenten om invulling van het gemeentelijk woonbeleid te geven via nadere regels. In de Nadere regels Woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2023 worden lokale aspecten voor de woonruimteverdeling uitgewerkt.
De Nadere regels Woningtoewijzing gemeente Bunnik 2023 zijn een uitbreiding op de reeds bestaande Beleidsregels woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2020. Met name vanuit het Centrum voor Elkaar is gebleken dat toepassing van deze regels voor het toewijzen van woningen voor mensen met een zorgvraag breder ingestoken moeten worden zodat deze van toepassing kunnen zijn op meerdere complexen. Daarnaast was het noodzakelijk voor het maken van een juiste afweging in de prioritering, dat duidelijke voorrangsregels werden toegevoegd.

Beoogd effect
Een eerlijke en rechtvaardige toewijzing van sociale huurwoningen regelen.
Heldere regels voor samenvoegen, onttrekken, omzetten en kopen van de schaarse woningvoorraad.

Beschrijving varianten/mogelijkheden
Niet van toepassing

Argumenten

1.1. Op grond van de Huisvestingswet 2014 vervalt de vigerende Huisvestingsverordening 2022 per 1 juli 2023.

Op grond van de Huisvestingswet 2014 is een Huisvestingsverordening slechts 4 jaar van kracht. Om de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen te kunnen regelen is een nieuwe verordening noodzakelijk.

In 2022 heeft Bunnik het onderdeel Opkoopbescherming als aanvulling op de Huisvestingverordening 2019 vastgesteld als Huisvestingsverordening 2022. Dit is niet van invloed op de cyclus van 4 jaar.

1.2. Huisvestingsverordening 2023 is ambtelijk en bestuurlijk afgestemd met de U16

De wet verplicht hierbij regionale afstemming en daarom is in samenwerking met de 16 Utrechtse gemeenten een nieuwe regionale verordening opgesteld die per 1 juli 2023 in werking moet treden. De verordening is opgesteld in nauwe samenwerking met (afgevaardigden van) de woningcorporaties in deze regio. Daarnaast is in december 2022 een U10 radenbijeenkomst georganiseerd waarvoor raadsleden zijn uitgenodigd en waarbij de huisvestingsverordening toegelicht en besproken is.

1.3 Inhoudelijk is de nieuwe verordening grotendeels gelijk aan de huidige

Er zijn enkele technische wijzigingen en toevoegingen voorgesteld die reparatie en verduidelijking van de huidige verordening mogelijk maken. Verder is aangesloten bij de bestaande verordening waardoor de nieuwe verordening beleidsarm is ten opzichte van de huidige verordening.

2.1 De Huisvestingsverordening biedt mogelijkheden voor lokaal maatwerk door het toepassen van nadere regels.

Met het vaststellen van de huisvestingsverordening 2023 geeft de raad het college van burgemeester en wethouders mogelijkheden voor de invulling van het gemeentelijk woonbeleid. Via de Nadere regels Woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2023 worden lokale aspecten voor de woonruimteverdeling uitgewerkt. Hierdoor kan lokaal invulling worden gegeven aan de Huisvestingsverordening. De Nadere regels Woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2023 treden tegelijk met de Huisvestingsverordening 2023 in werking op 1 juli 2023.

Kanttekeningen

1.1 Regionale regels versus lokaal maatwerk

Omdat de verordening is opgesteld voor 16 gemeenten kan de gemeente Bunnik de woningtoewijzing niet volledig naar eigen inzicht regelen. Het algemene deel van de verordening ligt in feite vast. De gemeente Bunnik is echter betrokken geweest bij de opstelling hiervan en ook andere partijen zoals corporaties hebben inbreng kunnen leveren. Bovendien is een eensluidende verordening van belang voor de woningzoekenden die zich niet laten weerhouden door gemeentegrenzen. Voor specifiek gemeentelijk beleid worden mogelijkheden geboden in het lokaal woonbeleid (hoofdstuk 3).

Na 1 juli 2023 zal een versie volgen die gebaseerd is op de nieuwe wetgeving en regelingen die volgens planning op 1 januari 2024 in zullen gaan. Die volgende versie zal daardoor wel diverse wijzingen gaan bevatten en hieraan zal een intensiever voorbereidingsproces vooraf gaan. Op dit moment zijn er geen behoeften bekend om andere keuzes in het gemeentelijk woonbeleid te maken. Mocht deze behoefte wel ontstaan bij de raad dan kan onderzocht worden in afstemming met de overige 15 gemeenten wat mogelijk is bij de ingrijpende herziening per 1 januari 2024.

Kosten, baten en dekking

Er zijn geen kosten gemoeid met deze nieuwe versie van de Huisvestingsverordening, aangezien het huidige beleid, waaronder het lokaal maatwerk, ongewijzigd wordt voortgezet in het nieuwe lokaal woonbeleid.

De Huisvestingsverordening 2023 heeft geen gevolgen voor de leges.

Uitvoering

1. Beleidsregels opstellen en/of toepassen – ook in U16 verband - waarin de volgende onderwerpen worden uitgewerkt:
   - Uitvoering geven aan Nadere regels Woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2023
2. Actualiseren van het huidige omzettingsbeleid.
3. Volkshuisvestingsfonds instellen.

Bijlagen
- Huisvestingsverordening 2023 integrale tekst
- Nadere regels Woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2023

Ter inzage
-

Odijk, 16 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Bunnik,

de secretaris	de burgemeester,
dhr. mr. G. Veenhof	dhr. R. van Bennekom

gemeente Bunnik

Nummer

1236144

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023;

b e s l u i t :

1. De “Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik” vast te stellen en de “Huisvestingsverordening regio Utrecht 2022, gemeente Bunnik” in te trekken.
2. Kennis te nemen van de Nadere regels Woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2023

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 22 juni 2023,

de griffier,	de voorzitter,
dhr. F.J. van der Lubbe	dhr. R. van Bennekom

Procedure raadsvoorstel / -besluit

		Digitaal beschikbaar bij griffie
Onderwerp	Aanpassen Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023 gemeente Bunnik	NEE
Bijgevoegde stukken		NEE
Ter inzage		NEE
Inhoud besluit B&W	1. De “Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Bunnik” vast te stellen en de “Huisvestingsverordening regio Utrecht 2022, gemeente Bunnik” in te trekken. 2. Kennis te nemen van de Nadere regels Woningtoewijzing Gemeente Bunnik 2023	
Datum besluit B&W	16 mei 2023	
In Voorrondes Open Huis	Bespreken	
Bijzonderheden		
Gewenste planning		
Open Huis	Nieuw antwoord	
Raad	22 juni 2023	
Uiterste datum Raad	22 juni 2023	
Agenda Commissie		
Datum bespreking	23 april 2023	
Opmerkingen		