Raadsvergadering	:	4 maart2021
Kenmerk	:	2436314
Afdeling	:	Ruimte
Nummer voorstel	:	RV 21-13
Agendapunt	:	
Portefeuille	:	Nermina Kundić

Onderwerp:
Huisvestingsverordening gemeente Soest 2021

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit
De Huisvestingsverordening gemeente Soest 2021 vast te stellen.

Inleiding
In mei 2020 is het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Het doel van dit masterplan is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest.
Om dit doel te bereiken is bepaald dat er verschillende instrumenten worden ingezet, waaronder de huisvestingsverordening, de doelgroepenverordening en het compensatiefonds. Het voorliggende voorstel gaat over de huisvestingsverordening. In deze huisvestingsverordening wordt de toewijzing van sociale huurwoningen geregeld, zodat deze bij de juiste doelgroepen terecht komen.

Uitgebreidere verordening
De geldende huisvestingsverordening is in feite alleen een urgentieregeling. Een uitgebreidere regeling is alleen toegestaan als is aangetoond dat sprake is van schaarste. In het verleden is aangegeven dat dat niet het geval was, maar inmiddels is uit het woningbehoefteonderzoek uit 2019 gebleken dat er wel degelijk een groot tekort aan sociale huurwoningen is in Soest. Bij een tekort is het extra belangrijk om ervoor te zorgen dat de juiste woning bij de juiste persoon gerecht komt. Daarom wordt nu een uitgebreidere verordening voorgesteld, waarin ook toewijzingsregels voor niet-urgent woningzoekenden zijn opgenomen.

Basis voor inhoudelijke wijzigingen
In 2019 is de Huisvestingsverordening Soest 2019 vastgesteld, omdat de verordening uit 2015 van rechtswege kwam te vervallen. Destijds is ervoor gekozen de verordening op dat moment nog niet inhoudelijk te wijzigen, maar daarmee te wachten tot het Masterplan wonen Soest was vastgesteld en er meer duidelijkheid zou zijn over het regionale traject van harmonisering van de huisvestingsverordeningen in de regio Amersfoort (zie hieronder). Inmiddels is enerzijds het Masterplan wonen Soest vastgesteld en anderzijds zijn uit het regionale traject een aantal concrete voorstellen naar voren gekomen. Het is nu daarom een goed moment voor een nieuwe, uitgebreidere huisvestingsverordening.
Als basis voor de nieuwe verordening is de modelverordening van de VNG gebruikt. Vervolgens is inhoudelijk zoveel mogelijk aangesloten bij de verordening van de gemeente Amersfoort. Daarnaast is de verordening op basis van overleg met diverse partijen op onderdelen aangepast aan de lokale behoefte.

Regionale afstemming
Enkele jaren geleden kwam uit onderzoek onder woningzoekenden naar voren dat zij behoefte hebben aan eenduidige regels voor de woonruimteverdeling in de hele regio. Daarop hebben de regiogemeenten en de woningcorporaties die daar actief zijn een regionaal traject opgezet om de huisvestingsverordeningen in de regiogemeenten te harmoniseren. Gedurende het traject is gebleken dat voor sommige onderwerpen al concrete voorstellen konden worden uitgewerkt en dat voor andere meer onderzoek nodig is. De concrete voorstellen gaan over de methode van woningtoewijzing (inschrijftijd versus loting, zie hieronder), de bezettingsnorm van grotere woningen en leeftijdsgrenzen voor seniorenwoningen en jongerenwoningen. De regionale voorstellen voor deze onderwerpen zijn in de voorliggende huisvestingsverordening verwerkt.

Loting versus inschrijftijd
De meest ingrijpende wijziging van de woonruimteverdeling is de wijziging van de methode van toewijzing. Op dit moment worden alle sociale huurwoningen in de gemeente Soest verloot. Daarmee zijn we de enige in de regio. Dit heeft een aantal nadelen, waaronder het aantrekken van spoedzoekers, ook van buiten de regio, en de onzekerheid van woningzoekenden wanneer zij een woning zullen krijgen. Bovendien zijn er altijd pechvogels die jarenlang achter het net vissen. In de Notitie effecten aanpassing woonruimteverdeelsysteem (zie bijlage) zijn de voor- en nadelen uitgebreid beschreven. In de nieuwe verordening zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze notitie verwerkt. Voortaan wordt 20% van de woningen verloot en 80% wordt toegewezen op basis van inschrijftijd. Daarbij is het van belang dat er een overgangsregeling wordt gehanteerd voor inwoners van de gemeente Soest: zij krijgen 3 jaar extra inschrijftijd als zij reageren op een woning in de gemeente Soest. Ook is de mogelijkheid opgenomen om lokale voorrang te verlenen. Het college van burgemeester en wethouders kunnen hiervoor beleidsregels opstellen.

Middenhuurwoningen (huur € 737,- tot € 1000,-)
In een huisvestingsverordening mogen regels worden opgenomen over de verdeling van schaarse huurwoningen. Dat kunnen behalve sociale huurwoningen ook middenhuurwoningen zijn. Er is voor gekozen om de voorliggende verordening te beperken tot sociale huurwoningen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:
- De gemeente heeft onvoldoende zicht op de voorraad middenhuurwoningen en de verhuurders daarvan. Ook is er geen gezamenlijk aanbodsysteem, zoals Woningnet dat voor sociale huurwoningen is. De praktische uitvoerbaarheid is daarom een probleem. Om deze reden heeft bijvoorbeeld de regio Utrecht ervoor gekozen alleen regels over de toewijzing van nieuwbouw middenhuurwoningen (vanaf 2020) op te nemen in de verordening. Ook de gemeente Amersfoort is hier op dit moment mee bezig. De overige gemeenten in de regio Amersfoort hebben hier (nog) geen animo voor.
- Het is de vraag wat je met de regels wilt en kunt bereiken. In de gemeente Utrecht hebben de regels ten aanzien van middenhuurwoningen met name betrekking op het inkomen van de woningzoekenden. In Soest wordt dat inkomen geregeld via de doelgroepenverordening, dus dat is hier niet nodig. In Amersfoort worden de regels ingezet om voorrang te verlenen aan eigen inwoners. Je mag echter maximaal 25% van het aanbod toewijzen met voorrang aan eigen inwoners. Als je niets regelt, wordt in het algemeen al een veel hoger percentage verhuurd aan eigen inwoners. Of de regels het gewenste effect hebben, is dus nog maar de vraag.
- De woonruimteverdeling is juridisch geregeld via het verlenen van huisvestingsvergunningen. Voor sociale huurwoningen verlenen de corporaties de vergunningen en controleren zij of de woningzoekende voldoet aan de verordening. Voor (particuliere) middenhuurwoningen zal de gemeente dat zelf moeten gaan doen. Dit kost ambtelijke capaciteit en geld. Aangezien het niet duidelijk is of regels voor middenhuurwoningen effect hebben, is dat geen nuttige besteding van gemeentelijke middelen.

<u>Beoogd resultaat</u>
Een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van sociale huurwoningen en zoveel mogelijk gelijkheid binnen de regio

<u>Argumenten</u>
1.1 Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen.
Vanwege het tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente Soest is het van belang dat deze woningen op een eerlijke en transparantie manier worden verdeeld en bij de juiste doelgroep terecht komen. De huidige huisvestingsverordening betreft alleen een urgentieregeling. De gemeente heeft hierdoor geen invloed op wie welke woning krijgt toegewezen. De Huisvestingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om bij schaarste regels te stellen met betrekking tot de woonruimteverdeling. Companen heeft in haar woningbehoefteonderzoek uit 2019 voor de gemeente Soest aangetoond dat in Soest sprake is van schaarste ten aanzien van sociale huurwoningen.
1.2 Woningzoekenden hebben baat bij regionale afstemming.
Woningzoekenden zoeken vaak niet alleen in de eigen gemeente naar een woning, maar ook daarbuiten. Op dit moment bepaalt elke gemeente haar eigen toewijzingsregels, zodat de woningzoekenden overal met verschillende regels te maken krijgen. Dat zorgt niet alleen voor onduidelijkheid, maar kan ook ongewenste neveneffecten hebben. Zo reageren spoedzoekers relatief vaak op woningen in Soest, omdat hier alle woningen worden verloot en je met een korte inschrijftijd al kans maakt op een woning. Met regionale afstemming van de verordeningen creëer je een gelijk speelveld.

<u>Kanttekeningen/risicobeheersing</u>
1.1 Het regionale traject van onderlinge afstemming van de huisvestingsverordeningen is nog niet afgerond.

Het regionale traject om de huisvestingsverordeningen binnen de regio Amersfoort op elkaar af te stemmen, is nog niet afgerond. Er zijn diverse inhoudelijke voorstellen gedaan, die in de voorliggende huisvestingsverordening van de gemeente Soest zijn verwerkt. Er zijn echter ook nog onderwerpen waar nog geen duidelijkheid over is. Een voorbeeld hiervan is het bevorderen van doorstroming (meer verhuizingen) binnen de sociale huurwoningvoorraad. Het kan dus gebeuren dat na vaststelling van deze verordening te zijner tijd een wijziging doorgevoerd moet worden, die moet worden voorgelegd aan de raad. Het is niet verstandig om te wachten met de vaststelling van de verordening van Soest tot het moment dat over alle regionale vraagstukken duidelijkheid is, want doordat er zoveel partijen bij zijn betrokken, kan dit nog enige tijd duren.

Bestuurlijke vernieuwing
N.v.t.

Aanpak/uitvoering
De vaststelling van de huisvestingsverordening wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Daarnaast zal op verschillende manieren worden gecommuniceerd, dat de gemeente Soest bij de toewijzing van sociale huurwoningen overstapt van 100% loting naar 20% loting en 80% toewijzing op basis van inschrijfduur. Daarbij zal duidelijk worden vermeld dat inwoners uit Soest die zich voor 1 juli 2021 inschrijven als woningzoekenden onder de overgangsregeling vallen (3 jaar extra inschrijftijd bij woningen in Soest).

Communicatie en participatie
De huisvestingsverordening is opgesteld in nauwe samenwerking met de woningcorporaties Portaal en de Alliantie. Verder is de verordening voorgelegd aan diverse andere partijen, zoals Cocon Wonen, Woonzorg Nederland, WoningNet, Enserve (uitvoeringsorganisatie van de urgentieregeling), huurdersorganisaties en aan andere afdelingen binnen de gemeente.
Omdat er voor woningzoekenden uit Soest behoorlijk wat verandert, zal hierover uitgebreid worden gecommuniceerd. Dit wordt in overleg met de afdeling communicatie opgepakt.

Evaluatie en verantwoording
Het masterplan wonen Soest wordt in 2022 geëvalueerd.
De regionale aanpassingen van de huisvestingsverordening worden regionaal gemonitord en geëvalueerd.

Kosten, baten, dekking
Aan dit besluit zijn geen kosten en/of baten verbonden.

Referendabel: ja
Burgemeester en wethouders hebben besloten dat op grond artikel 4, eerste lid, onder a, gelet op artikel 4, van de referendumverordening Soest 2015 over het besluit tot vaststelling van de huisvestingsverordening een referendum kan worden gehouden. Dit besluit wordt tezamen met het besluit dat het betreft bekendgemaakt. Hierdoor treedt de huisvestingsverordening pas zes weken na bekendmaking in werking.

Kernboodschap
In mei 2020 is het Masterplan Wonen Soest vastgesteld door de raad. Het doel hiervan is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest. Om dit te bereiken is bepaald dat er verschillende instrumenten worden ingezet. Een van de instrumenten is de huisvestingsverordening. In de huisvestingsverordening wordt de toewijzing van sociale huurwoningen geregeld. Een belangrijke wijziging van de woningtoewijzing is dat voortaan niet meer alle sociale huurwoningen worden toegewezen door middel van loting. Het grootste deel zal worden toegewezen op basis van inschrijftijd en nog maar 20% op basis van loting. Hiermee sluit de gemeente Soest met de woningtoewijzing aan bij de regio. Dat geeft duidelijkheid voor woningzoekenden.

Soest, 8 januari 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris, de burgemeester,

Koen van Veen Rob Metz