# Raadsvoorstel

## Zaaknummer 1251529

## Onderwerp:

### Eerste wijzigingsbesluit Huisvestingsverordening Vijfheerenlanden 2023

Vergaderdatum raad: 20 maart 20225
Geheim: Nee
Steller: Marlous Meijboom
Portefeuillehouder: Wethouder Van Montfoort

### Beslispunten

1. De 'Eerste wijziging Huisvestingsverordening Vijfheerenlanden 2023' vast te stellen;
2. Het 'Eerste wijzigingsbesluit verordening op de heffing en invordering van de leges 2025' vast te stellen.

### Inleiding

Naar aanleiding van de herziening van de Huisvestingswet 2014 wordt er vanuit de regio U10 gewerkt aan het doorvoeren van wijzigingen in de lokale huisvestingsverordeningen. Om in de regio een consistente werkwijze te waarborgen, waarbij woningzoekende zich zoveel mogelijk op eenzelfde manier kunnen inschrijven voor een woning en kans kunnen maken op een woning, is het van belang dat alle gemeenten in de regio de wijzigingen zo uniform mogelijk doorvoeren. Lokale nuances zijn echter mogelijk. Op 1 januari 2024 is de herziening van de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Met deze herziening is het voor gemeenten mogelijk geworden om meer sturing te geven aan de mate van toewijzing en om de betaalbare koopsector vergunningsplichtig te maken. Om de spelregels rondom de woonruimteverdeling te reguleren is de huisvestingsverordening het juiste instrument.

De vigerende verordening is van kracht sinds 1 juli 2023 met een looptijd van vier jaar. Omdat er wijzigingen in de verordening worden aangebracht, maar deze wel algeheel geldig is en blijft in de regio, wordt er een eerste wijziging voorgelegd. Het betreft een integrale vaststelling van de gewijzigde verordening, die na vaststelling verder gaat onder de noemer Eerste wijziging Huisvestingsverordening Vijfheerenlanden 2023.

Deze wijzigingsronde is gebruikt om naast de uitbreiding van instrumentarium vanuit de Huisvestingswet ook de regels omtrent de wijzigingen van de woonruimtevoorraad te introduceren. Dit gaat met name om het splitsen, samenvoegen en onttrekken van woningen uit de bestaande voorraad en de mogelijkheid tot woningdeling, lees: ook kamergewijze verhuur en hospitaverhuur. We maken daarmee van de mogelijkheid gebruik om de bestaande voorraad beter te benutten voor het inzetten van (eengezins)woningen ten behoeve van huisvesting van aandachtgroepen of vergunninghouders. Om wijzigingen in de woonruimtevoorraad mogelijk te maken is het noodzakelijk om dit zowel volkshuisvestelijk als via het ruimtelijk spoor te regelen. Stap 1 is het reguleren via de volkshuisvestelijke kant in de verordening. Daarnaast moet het ook mogelijk zijn om via een omgevingsvergunning kamergewijze verhuur mogelijk te maken. Dit wordt parallel aan de besluitvorming reeds nader uitgewerkt, waarbij de vigerende 'Beleidsregel Kamergewijze verhuur'

als vertrekpunt dient. Het college heeft hierover op 14 november 2023 een besluit genomen, waarover u via een raadsinformatiebrief op 14 november 2023 bent geïnformeerd.

## Beoogd effect

Het in lijn brengen van de Huisvestingsverordening Vijfheerenlanden 2023 met vigerende wet- en regelgeving, waarbij ook een verruiming van het instrumentarium ingezet wordt ten aanzien van lokale toewijzing en het vergroten van het aanbod betaalbare woningen. Daarnaast wordt ook het reguleren van wijzigingen in de woonruimtevoorraad (waaronder kamergewijze verhuur en hospita verhuur) geïntroduceerd. Tot slot wordt de verordening meer uniform in lijn gebracht met de verordeningen uit de U10.

## Argumenten

*1.1. Hiermee wordt de huisvestingsverordening in lijn gebracht met vigerende wet- en regelgeving en de modelverordening uit de regio U10.*
De Huisvestingswet 2014 geeft kaders die zorgen voor een evenwichtige en evenredige verdeling van de woningvoorraad. Met de herziening van deze wet per 1 januari 2024 krijgen gemeenten de mogelijkheden om meer sturing te geven aan lokale toewijzing (voorrang voor eigen inwoners) en om regels op te stellen voor (betaalbare) koopwoningen. De ruimte om woningen met voorrang aan eigen inwoners met een maatschappelijke of economische binding wordt verruimd. Ook het werkingsgebied wordt uitgebreid; waarmee de overheid niet alleen meer kan sturen op de huursector, maar waarmee het ook mogelijk wordt de betaalbare nieuwbouw koopsector vergunningsplichtig te maken. Dit betekent dat er als gemeente meer gestuurd kan worden wie een koopwoning tot maximaal € 405.000,-[1] (prijspeil 2025) gaat bewonen. Op deze manier zien wij als overheid erop toe dat de woningen ook beschikbaar komen en blijven voor de doelgroep waarvoor deze bedoeld is.

*1.2. Daarmee neemt betaalbare woningvoorraad toe.*
Met het vergunningsplichtig maken van nieuwbouw betaalbare koop gaat de gemeente meer sturing geven aan betaalbaarheid. Het aanbod voor huishoudens met een middeninkomen neemt hierdoor toe. Dit geeft de zekerheid dat woningen tot de betaalbaarheidsgrens ook terecht komen bij de doelgroep van de middeninkomens. Er wordt niet alleen gestuurd in de huursector, maar ook voor een gedeelte in de koopsector.

*1.3. Daardoor kunnen meer eigen inwoners met voorrang gehuisvest worden.*
Met het verruimen van de vrije ruimte voor toewijzing wordt het mogelijk gemaakt meer inwoners met voorrang een sociale huurwoning toe te wijzen binnen de eigen kern, wanneer zij economisch of maatschappelijk gebonden[2] zijn aan deze kern. Dit is met name wenselijk in de kleine kernen, waar autonome groei binnen de kern een uitgangspunt is en in de voorzieningenkernen, waar zowel voor eigen inwoners als voor daarbuiten gebouwd wordt. De afspraken over de inzet worden in samenspraak met de corporaties nader uitgewerkt. Tijdens het VHL-plein op 4 september jl. heeft uw raad een presentatie gekregen over de wijzigingen en het standpunt van

[1] Dit is de betaalbaarheidsgrens. Sinds 2023 is betaalbaarheid van woningen niet meer gekoppeld aan de NHG-grens, maar is de betaalbaarheidsgrens de nieuwe norm. Dit bedrag wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.
[2] Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

de corporaties. Gemeente en corporaties hebben elkaar hard nodig als het gaat om realisatie en behoud van sociaal bezit, alsmede op het gebied van huisvesting met betrekking tot de maatschappelijke opgave. Mede om gehoor te geven aan de standpunten van de corporaties is een kan-bepaling ingezet.

*1.4. Daarmee voldoen we aan onze eigen ambities en beleidsdoelen.*
In het coalitieakkoord 'Samen zijn wij Vijfheerenlanden' wordt aangegeven dat de gemeenteraad maximaal gebruik wil maken van de mogelijkheden die de herziening van de Huisvestingswet 2014 biedt. Met de gewijzigde verordening die voorligt worden deze ambities nader verankerd in beleid, waarbij de opties zo maximaal mogelijk voorgelegd worden. De enige kanttekening die hierbij gemaakt moet worden is dat tot ten hoogste 50% van de jaarlijks vrij te komen woningen (die toe te wijzen zijn op basis van maatschappelijke of economische binding) de 'kan – bepaling' wordt opgenomen. Deze 'kan – bepaling' houdt in dat tot ten hoogste 50% toegewezen kan worden, maar dat dit geen verplichting is. Dit met reden dat een vrije vestiging en een open woningmarkt(regio) belangrijke uitgangspunten zijn voor onder andere transparante en eerlijke slaagkansen voor woningzoekende.

*1.5. Daarmee kunnen ook vitale beroepsgroepen met voorrang gehuisvest worden.*
Wanneer gemeenten kiezen voor het verruimen van de lokale toewijzingsruimte wordt het ook mogelijk om personen met een vitaal beroep met voorrang te huisvesten. Deze regeling is toegevoegd omdat het met name in de voorzieningenkernen een cruciaal onderdeel kan zijn van het op peil houden van de voorziening en ervoor zorg te dragen dat bijvoorbeeld leraren een woning in de kern kunnen bewonen waar zij ook werkzaam zijn.

*1.6. Met de toevoeging van regels over de wijzigingen in de woonruimtevoorraad creëren we meer mogelijkheden tot passende huisvesting en het beter benutten van de bestaande voorraad.*
De verdringing op de (betaalbare) woningmarkt kan afnemen wanneer het aanbod toeneemt. Het vergroten van het aanbod kan door middel van het aanbrengen van wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Het gaat om het splitsen, samenvoegen, omtrekken en woningdeling (kamergewijze en hospita-verhuur) van de bestaande voorraad. Deze instrumenten zijn wenselijk, omdat hiermee (grotere) eengezinswoningen toegankelijk worden voor meerdere personen/ huishoudens. Daarmee neemt de betaalbare voorraad toe voor diverse aandachtsgroepen als regulier woningzoekenden. Nieuw in de gewijzigde verordening is Hoofdstuk 3, dat toeziet op deze regels omtrent wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Met name voor de corporaties gaat deze maatregel bijdragen aan de opties om te komen tot realisatie van de taakstelling. Het wordt onder de gewijzigde verordening mogelijk om huishoudens tot maximaal drie personen of hospitaverhuur, voor bijvoorbeeld 'Onder de Pannen'[3] mogelijk te maken.

*1.7. Vrijstelling voor omzettingsvergunning geeft ruimte om vlot de bestaande woningvoorraad te benutten voor meerdere doelgroepen.*
De taakstelling voor statushouders, het huisvesten van personen uit Beschermd Wonen of initiatieven als 'Onder de Pannen' vragen om een flexibele woningvoorraad. We zien in Vijfheerenlanden veelal (grote) eengezinswoningen binnen de woningvoorraad. Een oplossingsrichting is om deze zelfstandige woonruimte om te zetten naar onzelfstandige woonruimte, waardoor het mogelijk wordt om meerdere huishoudens gezamenlijk in 1 woning te laten wonen. Om dit te formaliseren via het volkshuisvestelijke spoor en dit 'gemakkelijk' mogelijk te maken wordt artikel 49 lid. 3 geïntroduceerd. Hiermee wordt via het volkshuisvestelijke spoor

[3] 'Onder de Pannen' Onder de Pannen biedt de mogelijkheid een kamer te verhuren middels hospitaverhuur, speciaal voor stads- of dorpsgenoten die door omstandigheden hun woning (dreigen te) verliezen. Denk aan oorzaken als een relatiebreuk, einde huurcontract of verlies van baan. Door de krappe (en dure) woningmarkt is het heel lastig nieuwe woonruimte te vinden. (Van woningnood naar huisgenoot | Onder de pannen)

vrijstelling gegeven om tot maximaal drie personen geen omzettingsvergunning aan te vragen. Hospitaverhuur wordt daarmee eveneens vergunningsvrij toegestaan. Met name voor de woningcorporaties bevordert dit de voortgang in het realiseren van voldoende woningen voor bijvoorbeeld vergunninghouders. Ook het reguleren van hospitaverhuur maakt het mogelijk om bijvoorbeeld 'Onder de Pannen' te realiseren. Dit wordt ook nader uitgewerkt via het ruimtelijke spoor.

*2.1. Met een nieuw vergunningsplicht dienen er ook leges in rekening te worden gebracht.*
Wanneer wijzigingen in de woonruimtevoorraad mogelijk zijn moeten hier ook (passende) leges voor gevraagd worden. Het innen van leges kan wanneer de gewijzigde huisvestingsverordening is vastgesteld. Op dat moment wordt ook de gewijzigde tarieventabel van de vigerende verordening op de leges 2025 van toepassing.

## Risicoparagraaf

*1.1. De verdringing op de woningmarkt neemt toe wanneer er meer personen/huishoudens met voorrang gehuisvest worden.*
Wanneer tot ten hoogste 50% van de jaarlijks vrij te komen sociale huurwoningen toegewezen kan worden aan eigen inwoners, vallen ook voorrang met betrekking tot urgentie of vitale beroepen onder dit percentage. Dit betekent dat er meer aandachtsgroepen in aanmerking komen voor voorrang en dat daarmee de verdringing op de woningmarkt alleen maar toeneemt. Gemeente en corporaties hebben elkaar hard nodig als het gaat om realisatie en behoud van sociaal bezit, alsmede op het gebied van huisvesting met betrekking tot maatschappelijke opgave, wat maakt dat de kan-bepaling is ingezet. Daarmee zien we erop toe dat er ook flexibiliteit, rechtszekerheid en een open woningmarkt behouden kan worden.

*1.2. Met het verruimen van de vrije toewijzingsruimte aan eigen inwoners wordt de vrije vestiging op de open woningmarkt beperkt en levert het een gesloten woningmarkt op.*
Vanuit de Provincie Utrecht wordt het advies gegeven om beperkt de vrije ruimte voor toewijzing in te zetten. Dit met reden dat het de vrije vestiging op de open woningmarkt beperkt en daarmee een gesloten woningmarkt oplevert. Om voor woningzoekenden zoveel mogelijk gelijkheid te waarborgen binnen de woningmarkt is het van belang een zo uniform mogelijke werkwijze te hanteren. Dit maakt ons als overheid betrouwbaar en houdt het overzichtelijk voor woningzoekenden in de regio. Om dus flexibiliteit, rechtszekerheid en een open woningmarkt te behouden wordt er gewerkt in de herziening met een *kan-bepaling.* Daarnaast is het met voorrang verlenen van huisvesting aan vitale beroepen een inbreuk op het rechtvaardigheidsbeginsel dat iedereen recht heeft op een (betaalbare) woning. Hier ligt dan ook een taak vanuit de regio om de noodzaak en de consequenties in kaart te brengen van de toewijzing aan personen met een vitaal beroep.

*1.3. Het risico bestaat dat er geen omgevingsvergunning wordt afgegeven voor de vrijstelling van de omzettingsvergunning.*
In hoofdstuk 3 van de verordening wordt geregeld welke vergunningen er nodig zijn voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Om kamergewijze en hospita-verhuur, ook wel woningdeling genoemd, mogelijk te maken dienen zelfstandige (eengezins)woningen omgezet te worden in een onzelfstandige woonruimte. Dit betekent dat sanitaire voorzieningen gedeeld worden en dat er geen eigen opgang is. Deze ontwikkelingen dragen bij aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. In de verordening wordt onder artikel 49 lid 3 bepaald dat voor het omzetten van een zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte voor kamergewijze verhuur tot maximaal drie personen en voor hospita-verhuur geen omzettingsvergunning

aangevraagd hoeft te worden. Het reguleren van onder andere splitsing, samenvoeging, onttrekken en woningdeling wordt via twee sporen gerealiseerd. Enerzijds via de huisvestingsverordening, als volkshuisvestelijk instrument onder de Huisvestingswet en via het ruimtelijke spoor onder de Omgevingswet. In de praktijk betekent dit dat je zowel een (omzettings)vergunning moet aanvragen als een omgevingsvergunning. Er is echter geen garantie dat er een omgevingsvergunning verleend wordt, ondanks dat dit via het volkshuisvestelijke spoor mogelijk is. Voor nu is de eerste stap dat dit geregeld wordt in de huisvestingsverordening. Parallel aan dit traject wordt geïnventariseerd welke stappen er nodig zijn om dit vanuit het ruimtelijke spoor nader in te richten. Ondanks dit risico is het vanuit de gedachte van de volkshuisvesting van belang om kamergewijze verhuur en hospita-verhuur toe te staan. Het is een van de oplossingen die bij kan dragen aan de realisatie van de taakstelling om statushouders te huisvesten. Maar ook concepten als 'Onder de Pannen' kunnen doorgang krijgen, wat vanuit wonen, welzijn en zorg een belangrijke pijler is.

## Financiële paragraaf

De financiële gevolgen van deze aanpassing voor de ontvangen leges zijn niet in te schatten. Wanneer er aanleiding is om de begroting voor 2025 e.v. aan te passen wordt dit verantwoord via de bestuursrapportages.

## Participatieparagraaf

De wijzigingen die ter besluitvorming voorliggen zijn afgestemd met de woningcorporaties Lekstede Wonen, Fien Wonen en Kleurrijk Wonen. Op het bestuurlijk overleg van 11 november 2024 zijn de wijzigingen besproken en is de besluitvorming geformaliseerd. Uitgangspunt is dat de verordening werkbaar is. Ook zijn de wijzigingen in de regio U10 besproken en met de Swru. Parallel aan deze besluitvorming heeft de Provincie Utrecht ook een rol gespeeld in de regio met betrekking tot een algemeen advies. Daarnaast is zij door het College van Burgemeester en Wethouders gevraagd een vrijblijvend advies uit te brengen op het concept wijzigingsbesluit dat nu voorligt.

## Communicatieparagraaf

De gemeente en de corporaties hebben elk een rol in het bekend maken van de gevolgen van de verordening. Dit wordt nader uitgewerkt in communicatieafspraken. De gewijzigde verordening wordt gepubliceerd via de openbare bekendmakingen en is dan van kracht tot 1 juli 2027. Ook de wijziging op de legesverordening wordt gepubliceerd.

## Vervolg

Wanneer de gewijzigde verordeningen zijn vastgesteld worden deze via officiële bekendmakingen gepubliceerd. Indien van toepassing worden nader regels uitgewerkt op de verordening. Dit is mede afhankelijk van de besluitvorming op de verordening. Nadere regels worden vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. De raad wordt hierover geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief.

Parallel aan de besluitvorming van de verordening wordt er ook gewerkt aan besluitvorming vanuit het ruimtelijke spoor om o.a. kamergewijze en hospita-verhuur mogelijk te maken.

Wanneer de Wet regie op de Volkshuisvesting inwerking treedt wordt het stelstel van urgentieverlening anders ingericht. Dit zorgt onvermijdelijk voor wijzigingen in de

huisvestingsverordeningen. Wanneer dit gaat spelen wordt dit vanuit de regio U10 opgepakt.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

De secretaris,

Signed By: j.de.jonge@vijfheerenlanden.nl
28/01/2025 15:10:00 CET
ID: b19a3559-b7b4-4d68-bcff-95f661e17d3b
Auth: Consent

W.J. (Judith) de Jonge

De burgemeester,

Signed By: s.frohlich@vijfheerenlanden.nl
28/01/2025 18:01:34 CET
ID: b19a3559-b7b4-4d68-bcff-95f661e17d3b
Auth: Consent

S. (Sjors) Fröhlich

## Bijlagen

1. Eerste wijziging Huisvestingsverordening Vijfheerenlanden 2023
2. Was – wordt lijst Herziening Huisvestingsverordening Vijfheerenlanden 2023
3. Eerste wijziging verordening op de heffing en invordering van de leges 2025
4. Presentatie corporaties VHL – plein september 2024
5. Advies aanvraag Provincie Utrecht
6. Advies Provincie Utrecht (wordt nagezonden)
7. Raadsbesluit ‘Eerste wijziging Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2023’
8. Raadsbesluit ‘Eerste wijziging verordening op de heffing en invordering van de leges 2025’