

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	357457	Datum Raadsvergadering	07-10-2024
Onderwerp	Huisvestingsverordening 2024	Datum commissievergadering	23-09-2024
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort vast te stellen.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort in te trekken.

Kernboodschap

Per 1 januari 2024 is de aanpassing van de Huisvestingswet in werking getreden. Hiermee krijgt de gemeente meer ruimte om te sturen in de woonruimteverdeling, nu namelijk onder andere ook voor koop. Dit is een reden om de huidige Huisvestingsverordening aan te passen.

Bijlage(n) Omschrijving bijlagen

1. Huisvestingsverordening Regio Utrecht – gemeente Montfoort 2024
2. Artikelsgewijze toelichting op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht – gemeente Montfoort 2024
3. Overzicht van aanpassingen Huisvestingsverordening Regio Utrecht – gemeente Montfoort 2024
4. Toelichting op gemaakte wijzigingen Huisvestingsverordening Regio Utrecht – gemeente Montfoort 2024
5. Toelichting vanuit de U10 op de aanpassingen Huisvestingsverordening Regio Utrecht
6. Getekende uitgaande brief aan Provincie mbt adviesrecht Huisvestingsverordening 2024
7. Brief Advies Provincie op Huisvestingsverordening Regio Utrecht – gemeente Montfoort 2024
8. Brief RWU signaal van zorg

Aanleiding

Per 1 juli 2023 is een nieuwe huisvestingsverordening in de gemeenteraad van Montfoort vastgesteld. Dit was noodzakelijk omdat de wettelijk bepaalde looptijd van de vorige huisvestingsverordening per 1 juli 2023 verviel.

Op 1 januari 2024 is een aanpassing van de Huisvestingswet in werking getreden, deze biedt de mogelijkheid om regels op te stellen voor koopwoningen en meer eisen te stellen voor lokale binding. De wens van de gemeenteraad is om meer lokaal toe te kunnen wijzen zeker ook bij de nieuwbouw projecten. Nu de Huisvestingswet deze gelegenheid biedt, maken we gebruik van deze mogelijkheid en wordt de Huisvestingsverordening 2023 aangepast.

Gewenst resultaat

Een nieuwe huisvestingsverordening voor de gemeente Montfoort die overeenkomt met de nieuwe wetgeving.



Argumenten / Toelichting

1. *De Huisvestingsverordening gelijktijdig met de meeste gemeenten in de regio in laten gaan*
De huisvestingsverordening wordt zowel inhoudelijk als ook de inwerkingtreding van de verordeningen regionaal afgestemd. Dit is van belang om te zorgen voor eenduidigheid en ook voor de uitvoerbaarheid van het regionaal verdeelsysteem, Woningnet. Een aantal gemeente hebben per 1 juli de huisvestingsverordening aangepast en het overgrote deel zal dit per 1 oktober 2024 doen. Montfoort sluit bij de meerderheid aan en zal vanaf 7 oktober een nieuwe huisvestingsverordening hebben. Vijfheerenlanden is de enige gemeente die per 1 januari 2025 de nieuwe verordening zal in laten gaan. Dit heeft te maken met de complexe situatie dat Vijfheerenlanden in twee regio's valt.
2. *Gebruiksvriendelijker wanneer de huidige Huisvestingsverordening ingetrokken wordt*
Per 1 juli 2023 liep de oude verordening af en is er net een nieuwe looptijd ingegaan van de Huisvestingsverordening. Het was ook mogelijk geweest om een wijzigingsverordening vast te stellen op de Huisvestingsverordening van 1 juli 2023. Het werken met twee documenten maakt het er echter niet duidelijker op. In de nieuwe Huisvestingsverordening regio Utrecht 2024 staan nu alle geldende regels overzichtelijk bij elkaar.

Kanttekeningen en alternatieven

Ondanks dat de huisvestingsverordening in regionaal verband wordt aangepast en afgestemd, gaan de verordeningen op dit moment steeds meer van elkaar afwijken

Vanuit de U10 wordt een concept opgesteld die iedere gemeente weer verder kan aanpassen op basis van lokale keuzes die mogelijk zijn vanuit de verordening. Om te zorgen voor eenduidigheid richting woningzoekenden en een werkbaar Woningnetsysteem te kunnen waarborgen is het van belang om niet allerlei andere afwijkingen te hebben. Helaas gebeurt dit desondanks toch steeds meer. Dit is een zorgelijke ontwikkeling en hiervoor moeten we met elkaar waken. Bij een volgende aanpassing is het van belang om er van tevoren duidelijke afspraken over te maken en te zorgen dat de verordeningen gelijktijdig worden aangepast. Nu zijn een paar gemeente waarvan de verordening per 1 juli ingaat, de meeste in oktober en 1 gemeente zal per 1 januari 2025 haar verordening laten ingaan.

Montfoort kijkt met betrekking tot woonwagendstandplaatsen in de Huisvestingsverordening af ten opzichte van de regio

Montfoort heeft een aparte Toewijzingsverordening woonwagendstandplaatsen opgesteld. Hier wordt in artikel 19 van de Huisvestingsverordening van de gemeente Montfoort naar verwezen en zijn een aantal onderdelen onder dit artikel komen te vervallen. Dit kijkt ten opzichte van andere gemeenten af. Wellicht dat de Provincie hier een opmerking over maakt. Anderszins verwacht het college geen andere punten. De beleidsadviseur van de Provincie neemt veelal deel aan de ambtelijke overleggen wonen van de U10 en is in dit kader al op de hoogte van de regionale afstemming van de aanpassingen van de Huisvestingsverordening.

Brief reactie gedeputeerde staten

Gemeenten zijn verplicht gedeputeerde staten van Utrecht om advies te vragen over de gevolgen van de huisvestingsverordening voor de regionale woningmarkt en over de eventueel in de verordening toe te passen voorrangregels. Gedeputeerde staten hebben zes weken de tijd om een reactie te geven op de concept-Huisvestingsverordening die aan hen wordt voorgelegd. Deze reactie hebben wij op 28 augustus jl. ontvangen. Het betreft een advies waar de raad al dan niet gehoor aan kan geven. Gezien de inhoud van de reactie is het niet noodzakelijk om aanpassingen aan de huisvestingsverordening door te voeren. College zal de vragen die gedeputeerde staten gesteld beantwoorden en de raad deze reactie ter informatie toe sturen.



Toelichting op de aanpassingen in de bijlage

In de bijlage worden de aanpassingen die worden doorgevoerd toegelicht. Hierin wordt de afweging uiteengezet (zie bijlage toelichting op gemaakte wijzigingen Huisvestingsverordening gemeente Montfoort).

Financiën

Het voorstel tot invoering van een vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen en middenhuur brengen ook kosten voor toetsing met zich mee. Het voorstel is om deze kosten door te berekenen aan de aanvrager.

Er moet nog bekeken worden waar we dit kunnen beleggen. In de organisatie hebben we hier nu geen capaciteit voor. Het Vierde Huis kan deze werkzaamheden voor de gemeente uitvoeren. Dit doen zij nu al voor de gemeente Utrecht. De kosten voor het behandelen en beslissen op de aanvraag zullen rond € 100,- liggen. Wat betekent dat de leges voor de huisvestingsvergunning rond dit bedrag komt te liggen.

Juridische gevolgen

De voorliggende verordening vervangt de huidige verordening. Bij het uiteindelijke raadsvoorstel om de Huisvestingsverordening vast te stellen zal daarom ook voorgesteld worden te besluiten de nu vigerende Huisvestingsverordening in te trekken.

Bij de projecten De Bleek en Park Rapijnen zijn er reeds anterieure overeenkomsten gesloten. Hierdoor is het niet mogelijk op grond van het legaliteitsbeginsel (art. 89 lid 2 en art 7 EVRM) en rechtszekerheidsbeginsel om met terugwerkende kracht belastende regelgeving toe te passen. De ontwikkelaars waren echter op de hoogte van de op voorhanden zijnde aanpassing in de huisvestingsverordening en zijn bereid de regels toe te passen en nemen lokaal toewijzen in hun verkoopprocedure mee.

Personele en/of organisatorische consequenties

De afgifte van de huisvestingsvergunning is een nieuwe taak die erbij komt. Er moet nog worden bekeken of we dat als gemeente kunnen uitvoeren.

De leges voor de huisvestingsvergunning bij betaalbare nieuwbouw koopwoningen en middenhuur moeten in de legesverordening worden opgenomen.

Planning en aanpak

Om te komen tot deze nieuwe verordening is een proces doorlopen met alle gemeenten van de U10. Een jaar geleden is de voorbereiding gestart. Sindsdien is het onderwerp op iedere bestuurstafel U10 geagendeerd geweest, waarbij in diverse rondes is toegewerkt naar de wijzigingen op de regionale Huisvestingsverordening, die nog wel in iedere gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

Om de gemeenteraadsleden mee te nemen is de notitie 'toelichting' opgesteld (zie bijlage). Op 27 maart 2024 was een digitale bijeenkomst over de wijzigingen op de verordening. Hierin is een toelichting gegeven en er was gelegenheid tot het stellen van vragen. Ook de Regionale Woningcorporaties Utrecht (RWU) en de SWRU zijn bij het proces betrokken geweest.

De huisvestingsverordening wordt op 7 oktober 2024 aan de raad voorgelegd. De raad wordt gevraagd om de verordening met terugwerkende kracht per 1 oktober 2024 in te laten gaan. Hiermee loopt Montfoort gelijk met de meeste gemeenten en het staat netter wanneer de verordening op de 1^{ste} van de maand ingaat.



Communicatie / Participatie

De corporaties zijn betrokken vanuit regionaal verband. Daarnaast is de huisvestingsverordening aan woningbouwcorporatie voorgelegd en via de projectleiders ook aan de ontwikkelaars. Cazas en BPD hebben een reactie gestuurd, van de andere partners hebben wij geen reactie binnen gekregen.

Intern is het stuk voorgelegd aan juridische zaken, financiën, projecten en veiligheid.

Deze verordening zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt deze gepubliceerd in de landelijke portalen voor wet- en regelgeving.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

N.v.t.

Toets inclusiviteit

N.v.t.

Montfoort, 3 september 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,

M.H. van der Veer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 7 oktober 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort vast te stellen.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Montfoort de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort in te trekken.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong