Gemeente Gouda

raadsvoorstel

afdeling	steller	gouda
Ruimtelijk beleid en advies	K.W.A. Vijftigschild	9 mei 2023
dossiernummer	telefoon	
6185	0182-588279	

onderwerp
Actualisatie Huisvestingsverordening 2023

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. Het vaststellen van de Huisvestingsverordening Gouda 2023.
2. Het vaststellen van de Nota van beantwoording zienswijzen.
3. Het kennisnemen van het advies van de Adviesraad Sociaal Domein en de reactie van het college.

Toelichting

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

De Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om te sturen op de toewijzing van schaarse woningen met een huisvestingsverordening. De voorwaarde voor het vaststellen van een huisvestingsverordening is dat er aantoonbaar sprake moet zijn van schaarste van aangewezen woningcategorieën. Hiervoor dient de huisvestingsverordening elke vier jaar te worden geactualiseerd. De huidige verordening loopt op 30 juni 2023 af. Om regels te kunnen blijven stellen moet de raad vóór 1 juli 2023 een nieuwe huisvestingsverordening vaststellen. Met die regels zet de gemeente zich in voor een evenwichtige, rechtvaardige en transparante toewijzing van schaarse woningen, zodat deze bij juiste mensen terecht komen.

2 Argumenten

2.1 Het vaststellen van de Huisvestingsverordening is een raadsbevoegdheid

Voordat de toewijzingsregels in de Huisvestingsverordening Gouda 2023 van kracht worden, moet deze huisvestingsverordening worden vastgesteld. Het vaststellen of aanpassen van beleid is een raadsbevoegdheid.

2.2 Actualisatie is nodig om adequaat te kunnen blijven sturen bij schaarste

De Huisvestingswet heeft vrijheid van vestiging als uitgangspunt en is gericht op het eerlijk verdelen van schaarse huurwoningen. Een geactualiseerde huisvestingsverordening is nodig om bij schaarste te kunnen blijven sturen op een transparante, eerlijke en een democratisch gelegitimeerde verdeling van goedkope woningen. Op 30 juni 2023 vervalt de Huisvestingsverordening Gouda 2019 van rechtswege. Met het vaststellen van de Huisvestingsverordening Gouda 2023 en onderliggende schaarsteonderbouwing kan de gemeente blijven sturen op de verdeling van goedkope woningen. Indien er geen huisvestingsverordening is, mag de corporatie zelf (in plaats van de gemeente) een transparant woningtoewijzingsbeleid voeren waarbij aandacht is voor urgent woningzoekenden (conform de Woningwet).

2.3 Zoveel mogelijk regionale eenduidigheid

Gouda, Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas hebben een traditie in het gezamenlijk optrekken bij het opstellen van de huisvestingsverordening. Al deze gemeenten hanteren dezelfde woonruimteverdelingssystematiek. Dat levert een overzichtelijke situatie op

voor woningzoekenden die in meerdere gemeenten op zoek zijn naar woonruimte. Er zijn lokale verschillen mogelijk, maar deze zijn beperkt. De verschillen tussen de gemeenten zijn:

- Statushouders: in Zuidplas zijn statushouders aangemerkt als bijzondere doelgroep (artikel 17), in de andere gemeenten worden statushouders gezien als urgent woningzoekenden (artikel 9);
- Zoekprofielen (artikel 11): de zoekprofielen van urgenten verschillen per gemeente;
- Voorrang met lokale binding (artikel 15): in alle regiogemeenten geldt 25% voorrang voor lokale gebonden woningzoekenden voor sociale huurwoningen en nieuwbouwmiddenhuurwoningen. Bij ingang van de nieuwe huisvestingswet, die vooralsnog op zich laat wachten, geldt deze voorrang in Bodegraven-Reeuwijk en Waddinxveen ook voor betaalbare koopwoningen. Bodegraven-Reeuwijk verhoogt op het moment dat de nieuwe huisvestingswet van kracht wordt ook het percentage voorrang van 25% naar 50% voor nieuwbouw middenhuur- en betaalbare koopwoningen. Een wijziging voor Gouda is dat de lokale binding voor sociale huur zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad kan worden toegepast, waar dat eerder alleen voor nieuwbouwcomplexen werd toegepast;
- Rangorde (artikel 16): Gouda heeft in de verordening vastgelegd dat de voorrang voor woningzoekenden met urgentie uit lid 1 geldt voor alle verhuurders (dus zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders). De B/L-score geldt alleen voor woningcorporaties. In Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas geldt de rangordebepaling, inclusief urgentie, alleen voor woningcorporaties. Dit is gedaan om het voor particulier verhuurders aantrekkelijker te maken sociale huurwoningen te exploiteren. Voor middenhuur is geen rangorde vastgelegd, maar wordt bepaald dat bij meerdere kandidaten wordt geloot. Bodegraven-Reeuwijk heeft ook loting voor middenhuur opgenomen, Waddinxveen en Zuidplas niet. Wel is bij middenhuur lokale binding mogelijk.
- Woonwagenstandplaatsen (hoofdstuk 5): een vergunningplicht voor woonwagenstandplaatsen geldt in Waddinxveen en Zuidplas. In Gouda is de toewijzing van woonwagenstandplaatsen vastgelegd in beleidsregels;
- Woningvoorraadbeheer (hoofdstuk 6): een vergunningplicht bij wijzigingen in de woningvoorraad geldt in Zuidplas en Bodegraven-Reeuwijk;
- Toeristische verhuur (hoofdstuk 7): geldt alleen in Gouda;
- Opkoopbescherming (hoofdstuk 8): geldt alleen in Gouda en Bodegraven-Reeuwijk.

2.4 Schaarste is onderbouwd

In de Huisvestingswet staat opgenomen dat het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte alleen mogelijk is als de inzet noodzakelijk en geschikt is. Uit onderzoek uitgevoerd door RIGO (zie bijlage) komt dat deze schaarste aanwezig is. Dat geldt overigens voor de gehele woningvoorraad. Eén van de indicatoren die duidelijk weergeeft dat er schaarste is in de sociale huurvoorraad, is de grote stijging van het aantal actief woningzoekenden en de lage slaagkans die hiermee gepaard gaat. Ook in de particuliere huurvoorraad is schaarste aangetoond.

3 Kanttekeningen

3.1 Vrijheid van vestiging is het uitgangspunt

De vrijheid van vestiging is het uitgangspunt in de Huisvestingswet 2014, en zo ook de vrijheid van vestiging van woningzoekenden. Omdat dit diverse woningzoekenden echter in de knel zitten, is het gerechtvaardigd dat een deel van de vergunningplichtige woonruimten wordt afgeschermd voor woningzoekenden van buiten de gemeentengrenzen. Dit heeft tot gevolg dat die groep minder kans maakt op een sociale huurwoning of nieuwbouwmiddenhuurwoning in gemeente Gouda.

3.2 Wetswijziging laat nog op zich wachten

Gedurende de voorbereidingen voor de actualisatie van de huisvestingswet speelde mee dat de Huisvestingswet 2014 wordt gewijzigd naar aanleiding van de evaluatie van de evaluatie van de herziening Huisvestingswet 2014. Dit wetsvoorstel is echter uiteindelijk nog niet behandeld in de Tweede Kamer. Het ligt ook niet in de lijn der verwachtingen dat de wet zal zijn doorgevoerd op het moment van actualisatie. In de totstandkoming van het ontwerp huisvestingsverordening 2023 zijn de te verwachten wijzigingen wel al besproken, maar worden er geen aanknopingspunten gezien om verruimingsmogelijkheden toe te passen. Het gaat daarbij om:

- Betaalbare koopwoningen: Het opnemen van betaalbare koopwoningen (met een vraagprijs tot de NHG-grens) acht het college niet wenselijk vanwege de effecten die dit heeft op de bestaande woningvoorraad. Bovendien is de verwachting dat dat dit een fors beslag op de beschikbare capaciteit zou doen, die onder andere benodigd is bij de inzet op het toevoegen van betaalbare woningen.
- Voorrang voor vitale beroepen: Er is geen noodzaak geconstateerd voor het hanteren van voorrangsregels voor mensen met vitale beroepen. Eerder is in Gouda ervaring opgedaan middels een experiment. Vanwege een tekort aan huurwoningen voor jonge starters is in het project Middenwillens gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan mensen die een maatschappelijk belangrijke functie vervullen. Uiteindelijk hebben 10 kandidaten hiermee voorrang verleend gekregen van de 12 beschikbare woningen voor deze doelgroep. Overige kandidaten voldeden niet aan de gestelde eisen. Uit de evaluatie kwam een aantal redenen naar voren waarom het experiment niet volledig uit de verf was gekomen, zoals dat er een scherpere definitiebepaling benodigd is, een nauwere samenwerking met werkgevers zou moeten worden opgezet voor meer bekendheid en voor het hanteren prijsgrenzen die passend zijn voor de beoogde doelgroep. Dit heeft vooralsnog niet geleid tot een vervolg.
- Verruiming percentage voorrang voor mensen met lokale binding tot 50%: In de huidige situatie is de voorrangsregel alleen toepasbaar voor nieuwbouwcomplexen. Met het aanpassen van de bindingseisen naar 25% van de bestaande voorraad, wordt er al een ruimere toepassing voorzien. Bovendien is uit de cijfers geen directe aanleiding te halen dat een verhoging naar 50% rechtvaardigt. Het aanpassen richting 25% als maximumpercentage voor de bestaande voorraad wordt in alle gemeenten in Midden-Holland voorgesteld. Dit betekent dat er in de regio geen verschil is op dit vlak.

3.3 Meer wijzigingen in de Huisvestingsverordening in later stadium verwacht

Vanwege de grote druk op beschikbaarheid en betaalbaarheid van betaalbare woningen zet het rijk in op meer sturing. Hiervoor ligt onder andere het wetsvoorstel Wet versterking regie op de volkshuisvesting voor, waarin bepalingen zijn opgenomen over de huisvesting van aandachtsgroepen en de urgentieregeling. Als de wet van kracht wordt, heeft dit gevolgen voor de Huisvestingsverordening. Daarnaast is ook de Wet betaalbare huur in voorbereiding, waarin middenhuurwoningen beter worden beschermd. Ook hierbij is de verwachting dat dit gevolgen kan hebben voor deze verordening. Tot slot geldt dat er meerdere partijen zijn die aangeven het de moeite waard te vinden om de B/L-scoresystematiek onder de loep te nemen. Als blijkt dat er daadwerkelijk een alternatief is dat een vooruitgang is ten opzichte van het huidige systeem, zal dit worden voorgelegd aan de raad. Hiervoor zullen allereerst verkenningen worden uitgevoerd.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties zijn gemandateerd aan de woningcorporaties. De te innen leges vergoeden de gemoeide kosten. Als de gemeenteraad op een later moment alsnog wenst aan te haken op een verruiming van de toepassing van onderdelen uit de Huisvestingswet zoals benoemd in 3.2, zal hiervoor extra capaciteit geregeld moeten worden. Het huidige voorstel is met de huidige bezetting uitvoerbaar, wel worden gesprekken gevoerd over een alternatieve werkwijze rondom de behandeling van huisvestingsvergunningen.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Het voorstel voorziet niet in wijzigingen die met de huidige bezetting niet mogelijk zijn. Qua personele dan wel organisatorische aspecten zijn er geen gevolgen voorzien. De verordening is erop gericht dat mensen met een beperking worden ondersteund bij een zoektocht naar woonruimte door voorrangsregels. Deze zitten al besloten in de verordening zelf.

6 Communicatie / interactiviteit

De Huisvestingsverordening 2019 is in 2022 geëvalueerd in een werkgroep met vertegenwoordigers van de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas en de woningcorporaties Mozaïek Wonen, Vestia, Woonpartners Midden-Holland en Woningbouwvereniging Reeuwijk. Vervolgens is een ontwerptekst opgesteld voor de nieuwe huisvestingsverordening. De eerste hoofdlijn van de verordening is vervolgens besproken met de huurdersverenigingen van de corporaties, de Wmo- en cliëntadviesraden van de gemeenten, makelaars en de verhuurders (corporaties en particulier). Mede aan de hand van de inbreng van deze partijen is de ontwerpverordening opgesteld. Vanwege de impact op en raakvlakken met het sociaal domein is de GASD ook formeel om advies gevraagd. Dit was ook nadrukkelijk gevraagd bij de totstandkoming van de woon(zorg)visie.

Met het ter inzage leggen van de ontwerpverordening is formeel ruimte geboden aan een ieder om aandachtspunten mee te geven. In de Nota van Beantwoording zijn deze punten van een antwoord voorzien en in hoeverre dit tot wijzigingen in de verordening leidt. Daarnaast is er ook ruimte voor ambtshalve wijzigingen. Het gaat hierbij voornamelijk om een aantal kleinere technische wijzigingen.

De Huisvestingsverordening is vier jaar geldig. Voorafgaand aan een actualisatie zal wederom met de overige regiogemeenten worden geëvalueerd in welke mate de verordening benodigd is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste.

7 Bijlagen

1. Huisvestingsverordening Gouda 2023
2. Was-wordtlijst Huisvestingsverordening Gouda 2023
3. Schaarste in Gouda: Onderbouwing voor de huisvestingsverordening
4. Nota van beantwoording zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Gouda,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. R.C. Bakker	mr. drs. P. Verhoeve