Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 342565
Zaaknummer: 753938

Houten, 23 november 2021

gemeente Houten

Onderwerp:
Huisvestingsverordening

Beslispunten:

1. De verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente Houten vast te stellen.
2. De gewijzigde Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente Houten vast te stellen

Samenvatting
Bij de vaststelling van de huisvestingsverordening in 2019 is afgesproken om in 2021 de verordening te evalueren. Dit heeft geleid tot een voorstel van vooral technische, maar ook juridische en inhoudelijke wijzigingen.

Aanleiding
Waarom een regionale verordening? (bijlage 3)
De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeente de mogelijkheid om door middel van een huisvestingsverordening te sturen op de woonruimteverdeling wanneer er sprake is van schaarste.

Van die mogelijkheid maken de U16 gemeenten in de regio Utrecht (Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist) gebruik.

De huisvestingsverordeningen, die door elke individuele gemeenteraad wordt vastgesteld, worden afgestemd zodat ook één regionaal verdeelsysteem (WoningNet) kan worden gehanteerd. De woningmarkt stopt namelijk niet bij de gemeentegrens. Er is sprake van een regionale woningmarkt. Voor woningzoekenden is het van belang dat er een transparant en een eenduidig systeem is. Daarom is het ook van belang dat de verdeling van de woningen eenduidig is.

*De wijzigingen t.o.v. 2019 (*bijlage 2*)*
Bij de vaststelling van de huisvestingsverordening in 2019 is afgesproken om in 2021 de verordening te evalueren. Adviesbureau RIGO heeft de evaluatie (bijlage 4) uitgevoerd en de uitkomsten zijn met de regiogemeenten en de corporaties besproken. Dit heeft ertoe geleid dat er wordt voorgesteld om een aantal wijzigingen door te voeren (bijlage 1).

Het geheel van de wijzigingen in de verordening is verwerkt in bijlage 5.

Beoogd effect
Met de gewijzigde verordening wordt een zo eerlijk mogelijke verdeling van de schaars vrijkomende sociale huurwoningen bewerkstelligd en is deze aangepast aan de vraagstukken van deze tijd.

Argumenten per beslispunt
1.1 Het vaststellen van de verordening is de bevoegdheid van de raad en is noodzakelijk omdat wordt voorgesteld een aantal wijzigingen door te voeren.
Bij de vaststelling van de huisvestingsverordening in 2019 is afgesproken om in 2021 de verordening te evalueren. Adviesbureau RIGO heeft de evaluatie (bijlage 4) uitgevoerd en de uitkomsten zijn met de regiogemeenten en de corporaties besproken. Dit heeft ertoe geleid dat er wordt voorgesteld om een aantal wijzigingen door te voeren (bijlage 1).

Het geheel van de wijzigingen in de verordening is verwerkt in bijlage 5. Het betreft de volgende wijzigingen:

- *Inhoudelijke wijzigingen*
  De belangrijkste wijziging die nu wordt voorgesteld betreft:
  I. Aanscherping variant 2 bezettingsnorm

Bij de tabel bezettingsnorm wordt voorrang gegeven aan grote huishoudens, maar als deze er niet zijn wordt verder geen onderscheid meer gemaakt in huishoudensgrootte. Hierdoor kunnen grote woningen nog steeds aan éénpersoonshuishoudens worden toegewezen. Gezien de grote krapte op de woningmarkt is dit niet wenselijk en willen we de woningen zo passend mogelijk toewijzen. Daarom wordt er voorgesteld om een trapsgewijs/staffel toe te passen bij grote woningen. Als bijvoorbeeld de voorrang eerst een huishouden betreft van 5 of meer personen is de volgende stap voorrang voor een huishouden van 4 personen, enzovoort.

II. Afwijken van de bezettingsnorm door corporaties

Door de aanpassing, in de zin dat een uitgebreide bezettingsnorm wordt opgenomen in artikel 2.4.2 lid 2.a, kan de corporatie maatwerk toepassen en zo bijvoorbeeld voorkomen dat er een groot gezin in een gehorige woning terecht komen. Afwijkingen op de bezettingsnorm zullen worden meegenomen in de monitoring van de huisvestingsverordening.

III. De regeling van Groot naar Beter

De voorstellen zijn erop gericht om een aantal onvoorziene en ongewenste effecten van de regeling Van Groot naar Beter te corrigeren. Er zijn situaties bekend dat woningzoekenden een sluiproute ondernemen door een minder aantrekkelijke vierkamerwoning te accepteren, waarvoor een relatief lage inschrijfduur nodig is. Om vervolgens vrijwel direct met voorrang door te stromen naar een kwalitatief zeer goede en zeer populaire driekamerwoning. Hierdoor worden andere woningzoekenden gedupeerd die meer recht hebben op deze woningen.

IV. Aanpassen van de bestaande 5% regeling

Van het woningaanbod mag 5% uitgesloten worden voor inwoners met een urgentieverklaring. Het toepassen van deze regeling wordt overgelaten aan de corporaties (vooral in verband met leefbaarheid) en wordt meegenomen in de monitoring van de sturingsregels in de huisvestingsverordening.

V. Toewijzing aan lage middeninkomens

De middeninkomens worden (weer) steeds meer de doelgroep van de corporaties, maar door de voorrangsregels voor de lage inkomens (primaire en secundaire doelgroep) komen zij niet in aanmerking voor sociale huurwoningen.

Bij nieuwe door het rijk vastgestelde toewijzingsregels verdwijnt de ‘tussencategorie’ voor mensen met een (laag) middeninkomen. In principe moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014 (prijspeil 2022). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15% (als er per gemeente prestatieafspraken over zijn gemaakt). Dus het toewijzen aan lage middeninkomens gaat voor eenpersoonshuishoudens om inkomen boven € 40.765 (tot aan een bepaalde bovengrens). En voor meerpersoonshuishoudens om inkomen boven € 45.014 (tot aan een bepaalde bovengrens.

VI. Incidenteel uitzetten van voorrang aan lage inkomens

Door incidenteel in het systeem van WoningNet de voorrang aan de lage inkomens ‘uit te zetten’, maken ook de kleine huishoudens van de secundaire doelgroep (huishoudens met een zodanig inkomen dat zij wel recht hebben op een sociale huurwoning, maar geen recht op huurtoeslag) kans op een woning. Door de combinatie van de voorrang voor lage inkomens en de bezettingsnorm valt deze groep buiten de boot. Er is vrijwel geen aanbod van kleine woningen in de hogere huurprijsklasse.

VII. Vervallen eis t.a.v. wooncarrière bij de doorschuifregeling

Woningzoekenden kunnen doorschuiven in hetzelfde wooncomplex, zonder advertentie via WoningNet. Dit kan bijvoorbeeld van de begane grond naar een hogere verdieping of juist andersom. Tot nu toe geldt de voorwaarde dat geen wooncarrière mag worden gemaakt (bijvoorbeeld dat verhuisd wordt van een klein appartement naar een groter appartement). De corporaties verzorgen hierover maatwerk aan hun huurders. Het maatwerk kan succesvoller worden toegepast als de eis over de wooncarrière vervalt. De gevolgen van de aanpassing van deze regeling wordt meegenomen bij de monitoring van de huisvestingsverordening.

- *Juridisch en technische wijzigingen*
  Naast de inhoudelijke aanpassingen is er een aantal juridische en technische aanpassingen die worden voorgesteld. Het gaat dan bijvoorbeeld bij kernbinding om een wettelijke definitie aanpassing van maatschappelijke binding van 3 naar 6 jaar; maar ook om verduidelijking van begrippen.

1.2 Een tussentijdse wijziging van de huidige verordening is nodig voor een eerlijke toewijzing van sociale huurwoningen omdat de nieuwe huisvestingsverordening pas in 2023 komt.

De evaluatie en de ervaringen uit de praktijk geven aanleiding om deze wijzigingen door te voeren. Om zo goed mogelijk te kunnen sturen op de woonruimteverdeling is een aangepaste verordening van belang. Een huisvestingsverordening heeft een looptijd van vier jaar. Dit betekent dat de volgende aanpassing pas per 1 juli 2023 kan worden doorgevoerd. Hiermee zou anders nog 1,5 jaar gewacht moeten worden om deze wijzigingen door te voeren. In regionaal verband zijn de aanpassingen juridisch getoetst.

2.1 Het is transparant om volledige tekst van de huisvestingsverordening vast te stellen, dus inclusief alle wijzigingen.

Voor woningzoekenden en betrokken organisaties (woningcorporaties en zorginstellingen) is het gewenst dat de volledige tekst duidelijk is.

Kanttekeningen

1.2/2.2 De wijziging in de verordening als gevolg van de Wet Opkoopbescherming kan nu nog niet worden meegenomen.

Op 6 juli jl. heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel opkoopbescherming aangenomen. Hierdoor wordt de Huisvestingswet aangepast. Daarmee ontstaat de mogelijkheid voor gemeenten om de regels op te nemen in de Huisvestingsverordening. De invoeringsdatum van de wet is nog onbekend. Een uitwerking van de wet naar regelgeving in de huisvestingsverordening, wordt voorbereid door een aantal grote steden. Hierdoor kan deze wijziging in de verordening nog niet worden meegenomen. Het zal mogelijk leiden tot het toevoegen van een nieuw hoofdstuk in de Huisvestingsverordening. Dit hoofdstuk zal op een later moment aan de raad worden voorgelegd.

Participatie

De wijzigingen zijn in U16 voorbereid door vertegenwoordigers van gemeenten en woningcorporaties. In Houten is afgestemd met Viveste.

Financiën en formatie

Niet van toepassing.

Communicatie

De gewijzigde regelgeving zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, via Viveste, de U10 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt de wijzigingsverordening gepubliceerd op www.overheid.nl.

Voortgang

De wijzigingsverordening zal ingaan op 1 februari 2022. De regionale verordening heeft een aantal kan-bepalingen (burgemeester en wethouders kunnen ....) waarmee elke gemeente zijn eigen lokale kleur kan geven aan de uitvoering van de huisvestingsverordening.

De laatste uitwerking hiervan is de beleidsnotitie Beleidsregels woonruimteverdeling Houten, vastgesteld door het college op 17 september 2019. Na de vaststelling van de aangepaste huisvestingsverordening zullen de Beleidsregels worden aangepast, in afstemming met Viveste. Deze zullen ter vaststelling worden voorgelegd aan het college (planning: kwartaal 1 van 2022).

Evaluatie

Volgens de Woningwet is de looptijd van een huisvestingsverordening vier jaren. De huisvestingsverordening 2019 loopt daarom tot 2023. Dan zal een nieuwe huisvestingsverordening 2023 moeten worden vastgesteld. Voor die tijd is geen nieuwe evaluatie voorzien. De effecten van de woonruimteverdeling blijven we monitoren.

Houten, 23 november 2021
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink G.P. Isabella

Bijlagen

1. Wijzigingsverordening
2. Aanpassingen met toelichting
3. Nut en noodzaak regionale huisvestingsverordening
4. Evaluatie RIGO-woonruimteverdeling 2014-2020
5. Complete verordening, aanpassingen verwerkt

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: De Groot
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 342565

Onderwerp
Huisvestingsverordening

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 november 2021 gelezen en besluit:

1. De verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente Houten vast te stellen.
2. De gewijzigde Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente Houten vast te stellen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 25 januari 2022.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier, de voorzitter,

C.M.S. Visser G.P. Isabella