Gemeente Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	191137	Datum Raadsvergadering	03-07-2023
Onderwerp	Huisvestingsverordening 2023	Datum commissievergadering	19-06-2023
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort vaststellen en gelijktijdig met die van de regiogemeenten op 1 juli 2023 in werking laten treden.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Montfoort intrekken.

Kernboodschap

Per 1 juli 2023 vervalt de huidige huisvestingsverordening van rechtswege. Het woonruimtetekort in Montfoort is in alle segmenten dusdanig hoog, dat sturing noodzakelijk is. Het geëigende instrument hiervoor is een huisvestingsverordening, die daarmee een belangrijke basis vormt voor ons woonbeleid. Omdat de oude van rechtswege vervalt is een nieuwe verordening nodig. De structuur van de huidige verordening stamt uit 2015 en is meerdere malen aangepast en uitgebreid met nieuwe regelingen. De nieuwe verordening is qua structuur, leesbaarheid en begrijpelijkheid opnieuw opgebouwd. Het huidige beleid is daarbij grotendeels behouden. We verwachten dat de Huisvestingswet 2014 later dit jaar wordt vernieuwd. De beleidswijzigingen die hiermee gepaard gaan verwerken wij in een eerste wijziging van de verordening in de loop van 2024. Met deze nieuwe verordening brengen we de basis op orde en scheppen we ruimte om in de nabije toekomst nieuwe elementen toe te voegen, waaronder de opkoopbescherming.

Bijlage(n):

Bijlage 1: Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort
Bijlage 2 : Artikelsgewijze toelichting op de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort
Bijlage 3: Schaarste in de regio Utrecht 2022

Aanleiding

Volgens de Huisvestingswet 2014 geldt een huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar. De huidige verordening loopt af op 1 juli 2023 en is aan herziening toe. Voorwaarde voor een huisvestingsverordening is het bestaan van schaarste. Dit kan zijn schaarste aan goedkope woningen in het algemeen, schaarste aan woonruimte voor specifieke voorzieningen (zoals voor ouderen) en schaarste aan woonruimte voor huidige inwoners. Als de schaarste na die vier jaar nog niet is opgelost, mag de raad een nieuwe huisvestingverordening vaststellen. Er is momenteel nog steeds sprake van schaarste.

We kiezen in de regio Utrecht voor een relatief beleidsarme aanpassing van de verordening, met een nieuwe structuur die transparanter en leesbaarder is. Tevens verwachten we dit jaar een aanpassing Huisvestingswet 2014 en de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wetten geven nieuwe kaders voor beleidskeuze en beleidsaanpassingen. Daarom richten we ons nu eerst op een nieuwe structuur en willen we vanaf 2024 nieuwe regelgeving en nieuw beleid hierin implementeren.
Relevante eerdere besluiten/besluitgeschiedenis
Het raadsbesluit 27 mei 2019 Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Montfoort, is in werking getreden op 1 juli 2019.
Op 7 februari 2022 heeft de raad besloten tot de eerste wijziging van de verordening.

Wettelijk kader of beleidskader
De Huisvestingswet 2014 is de juridische basis voor de huisvestingsverordening. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van schaarse woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In de verordening legt de raad de kaders vast voor het woonbeleid. De raad is hiertoe bevoegd op grond van artikel 108, tweede lid Gemeentewet en artikel 4 eerste lid van de Huisvestingswet 2014.

Gewenst resultaat
Een nieuwe huisvestingsverordening voor de gemeente Montfoort.

Argumenten / Toelichting
Het woonruimtetekort is in Montfoort in alle segmenten dusdanig hoog, dat sturing middels een huisvestingsverordening noodzakelijk is. De regio Utrecht heeft één van de grootste woningtekorten van alle Nederlandse regio's. De verwachting is dat dit woningtekort de komende jaren nog oploopt. Het woningtekort betekent schaarste aan woningen en zorgt voor grote concurrentie tussen huishoudens om een geschikte en betaalbare woning te bemachtigen. Dit leidt tot verdringing van huishoudens, die door de grote concurrentie geen passende betaalbare woning weten te vinden.
Er is in Montfoort sprake van schaarste in alle drie de woningmarktsegmenten – in de sociale huur, particuliere huur en in het koopsegment. Lage realisatiekansen in het segment eengezinskoopwoningen leiden tot een substitutievraag in de particuliere huur. De krapte aan betaalbare koopwoningen zorgt ook voor substitutievraag, schaarste en verdringing in het particuliere huursegment. De schaarste en verdringing in de drie submarkten onderstrepen het algemene woningtekort in Montfoort.

Kanttekeningen en alternatieven
De afgelopen jaren hebben in den lande diverse huisvestingsverordeningen geen stand bij de rechter gehouden op de onderbouwing van schaarste voor specifieke segmenten. We hebben daarom de schaarste laten onderzoeken en onderbouwen per segment. Hiermee onderbouwen we dat de gestelde regels nodig zijn voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Er zijn geen alternatieven voorhanden, omdat uitsluitend met de instrumenten die de huisvestingsverordening biedt, beoogd wordt de schaarse beschikbare woonruimte zo eerlijk, rechtvaardig en optimaal mogelijk te verdelen. Ook beogen we met de verordening de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraad zo goed mogelijk te beschermen. Hierbij maken we de afweging tussen het optimaal benutten van de woningvoorraad aan de ene kant en het beschermen van de leefbaarheid in buurten en wijken aan de andere kant.
Met deze verordening verbeteren we ook de leesbaarheid en transparantie en voeren we enkele verbeteringen door in herverdelen van de schaarste.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Planning en aanpak
Na uw positieve besluit publiceren wij de nieuwe verordening. Deze kan dan met terugwerkende kracht per 1 juli 2023 ingaan, onder gelijktijdige intrekking van de huidige verordening.
Na vaststelling van de nieuwe verordening stellen wij nieuwe beleidsregels vast op grond van hoofdstuk 2 en van hoofdstuk 3 van de verordening.

Communicatie / Participatie
De woningcorporaties en regiogemeenten zijn betrokken geweest bij de voorgestelde aanpassingen conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014. Deze afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale bestuurstafels en het SWRU, het samenwerkingsverband van 18 corporaties in de Utrechtse regio.
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
Dit voorstel heeft geen consequenties op het gebied van duurzaamheid.

Toets inclusiviteit
Dit voorstel heeft geen consequenties op het gebied van inclusiviteit.

Montfoort, 30 mei 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,

de secretaris,	de burgemeester,
M.H. van der Veer	mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort
Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort | T 0348-476400 | info@montfoort.nl
www.montfoort.nl

Gemeente Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 3 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten:

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort vast te stellen en gelijktijdig met die van de regiogemeenten op 1 juli 2023 in werking te laten treden.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Montfoort de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Montfoort in te trekken.

de griffier,

mr. S.G. Meijer

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort
Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort | T 0348-476400 | info@montfoort.nl

www.montfoort.nl