

Actualisering Huisvestingsverordening 2019-2023 gemeente Barneveld

De termijn van de vigerende Huisvestingsverordening 2015-2019 gemeente Barneveld loopt deze zomer af. Gezien de uitkomsten van het regionaal uitgevoerde 'Schaarsteonderzoek 2018 (Companen), is er alle aanleiding om de verordening te actualiseren en opnieuw door de raad te laten vaststellen.

Bij de totstandkoming van de actualisering is afstemming geweest met de overige gemeenten in regio FoodValley, om zo tot een meer onderling gelijkende verordening te komen. Dit omdat deze regio volkshuisvestelijk als een samenhangend woningmarktgebied wordt beschouwd.

Veel onderwerpen tonen dan ook in de vertaling ervan naar de verordening gelijkenis, maar op onderdelen is er opnieuw gekozen voor lokaal maatwerk. Daarmee wordt ook recht gedaan aan de accentverschillen die in het regionale schaarsteonderzoek terug te lezen zijn.

De modelverordening van de VNG heeft het karakter van een cafetariamodel. Dat wil zeggen dat de diverse bepalingen al dan niet door gemeenten overgenomen kunnen worden. Dit betreft enerzijds de invulling van bepaalde artikelen en anderzijds de mogelijkheid om van bepaalde onderdelen al dan niet gebruik te maken. Voor wat betreft het laatste worden er in de modelverordening onderscheid gemaakt tussen drie hoofdonderwerpen:

1. Regels met betrekking tot de verdeling van goedkope woonruimte;
2. Een urgentieregeling te hanteren bij woningtoewijzing;
3. Regels met betrekking tot het wijzigen in de samenstelling van de woningvoorraad.

In deze notitie wordt onderbouwd welke onderdelen ongewijzigd blijven en welke onderdelen van de verordening aangepast moeten worden. De hoofdstukken refereren aan de indeling van de Huisvestingsverordening.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk behandelt de begripsbepalingen. Deze begripsbepalingen zijn evenals in 2015, regionaal afgestemd en getoetst op actualiteit. Dit heeft tot marginale aanpassingen van de definities geleid.

Hoofdstuk 2. De vergunningplichtige voorraad

2.1 Onderbouwing van schaarste in Barneveld

De gemeente Barneveld onderbouwt het begrip schaarste met behulp van onder andere de hierna genoemde documenten:

1. Rapport "Schaarsteonderzoek 2018". Regio Foodvalley, Companen (Januari 2019).
2. Jaarverslagen van de Woningstichting Barneveld 2015-2018 (voor wat betreft het aantal inschrijvingen, aantal aangeboden woningen en de reacties daarop (slagingskans).
3. Actuele informatie Huiswaarts.nu (aanbodmodel Woningstichting Barneveld en Mooiland).
4. Faseren en doseren woningmarkt Barneveld (diverse rapportages sinds 2012).

Uit deze studies blijkt dat er weliswaar de nodige inspanningen zijn geweest om de schaarste terug te dringen en ook relatief veel woningen zijn gerealiseerd in de goedkope koopsector en middeldure huursector om doorstroming te bevorderen (en goedkope scheefheid terug te dringen), maar dat er desondanks nog steeds sprake is een tekort aan betaalbare huurwoningen. Daarnaast zal de doelgroep die te maken heeft met schaarste de komende jaren nog in aantal toenemen.

2.2 Vergunningplichtige woonruimte

De vraag die zich vervolgens opdringt is in welke segmenten de schaarste zich voordoet. De Huisvestingswet maakt het alleen mogelijk om goedkope woonruimte tot de liberalisatiegrens vergunningplichtig te maken.

Voor toegelaten instellingen gelden sinds een aantal jaren strikte regels waaraan zij moeten voldoen bij het passend toewijzen van woningen. Op basis van deze regels kunnen met name inkomensgroepen tot rond € 38.000 een beroep doen op sociale huurwoningen.

Midden en hogere inkomensgroepen (vanaf € 38.000) zijn daardoor steeds meer aangewezen op de (goedkope) koopsector en middeldure huursector en hetgeen de particuliere huursector te bieden heeft.

Als de keuze wordt gemaakt om alle huurwoningen beneden de liberalisatiegrens (dus ook particuliere huurwoningen) vergunningsplichtig te stellen, worden de kansen van deze doelgroep op de woningmarkt bemoeilijkt. Temeer omdat een dergelijk inkomen vaak onvoldoende basis biedt om te starten op de koopwoningmarkt. Daarnaast gaat het soms om huishoudens die vanwege persoonlijke omstandigheden op korte termijn huisvesting nodig hebben en bij de woningstichting vanwege de lange wachttijden niet aan het bod komen.

Daarnaast kan het vergunningplichtig maken van het goedkope huuraanbod van particulieren, dat nu nog beneden de liberalisatiegrens wordt aangeboden, ertoe leiden dat om die reden de huur tot boven de liberalisatiegrens wordt verhoogd (woningwaarderingssysteem maakt dit al snel mogelijk). Het kan verder tot minder investeringsbereidheid (lees nieuwbouw) leiden.

Gemeente Barneveld kent sinds 2018 de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur', waarin (vooral voor particulieren) afspraken worden gemaakt over de instandhoudingstermijn, beoogde doelgroep en maximale huur-/of koopgrenzen voor deze producten. Op deze wijze wordt via de Wro de ingebruikname van deze woningen gereguleerd.

Ontwikkelaars die sociale huurwoningen realiseren (en deze vervolgens in portefeuille nemen) worden contractueel verplicht om aan bepaalde voorwaarden te voldoen. Een dergelijke regeling is niet in strijd met de Huisvestingwet.

KEUZE 1 (Ongewijzigd)

De gemeente Barneveld continueert het gebruik van de Huisvestingsverordening voor goedkope huurwoningen tot de liberalisatiegrens die eigendom zijn van toegelaten instellingen waaronder van Woningstichting Barneveld. Voor particulieren die nieuwe huurwoningen tot de liberalisatiegrens aanbieden geldt de doelgroepenverordening.

Hoofdstuk 3. Woonruimteverdeling

Regels met betrekking tot de verdeling van goedkope woonruimte

3.1 Bindingseisen

De gemeente Barneveld mag bij het verlenen van vergunning in 50% van de gevallen voorrang verlenen aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio. Daarbinnen mag maximaal de helft (25%) met voorrang worden verleend aan woningzoekenden uit de gemeente of kern.

KEUZE 2 (Ongewijzigd)

Bindingseisen worden opnieuw standaard van toepassing verklaard voor woonruimte in de kleine kernen (De Glind, Terschuur, Stroe, Zwartebroek, Garderen, Kootwijk, Kootwijkerbroek).

3.2 Rangordecriteria, verdeelmodellen, inschrijfsystemen, adverteren

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat ten aanzien van bepaalde categorieën woonruimte voorrang wordt gegeven aan bepaalde categorieën woningzoekenden (rangordecriteria). Het gaat dan om woningzoekenden voor wie die woonruimte, gelet op de aard, grootte of de prijs daarvan, bijzonder passend moet worden geacht.

Ten aanzien van de prijs gaat het dan veelal om betaalbare woningen die bij voorrang bestemd zijn voor woningzoekenden met de laagste inkomens. De aard van de woonruimte heeft betrekking op bijzondere kenmerken van de woning. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de afwezigheid van drempels en eventuele andere voorzieningen die de woonruimte bij voorrang geschikt maken voor woningzoekenden met een lichamelijke beperking. Uitgangspunt hierbij kan een Wmo-indicatie zijn. Bij

grootte van de woonruimte gaat het vooral om het aantal kamers in relatie tot de omvang van het huishouden van de woningzoekende. Bij woonruimte met meer dan vier kamers zou bijvoorbeeld voorrang kunnen worden gegeven aan grote gezinnen.

In geval van herstructurering in Barneveld (sloop of ingrijpende verbouwing) krijgen de bewoners ervan voorrang binnen de gemeente.

KEUZE 3 (Ongewijzigd)

In de verordening worden rangordecriteria gehanteerd op basis van maximale inkomensgrenzen en speciale voorzieningen in de woningen (gebaseerd op een functionele beperking voor bijvoorbeeld personen met een Wmo-indicatie), om zoveel mogelijk passend toe te wijzen.

In de Huisvestingswet is geen verplichting opgenomen om rangordecriteria op te nemen. Hetzelfde geldt voor de te gebruiken verdeelmodellen of het voeren van een inschrijfsysteem van ingeschreven woningzoekenden. Al deze zaken kunnen worden overgelaten aan de verhuurders. Er moet echter wel sprake zijn van transparantie voor de burger. Woningstichting Barneveld werkt sinds dit jaar met Huiswaarts.nu, ook in Regio FoodValley wordt met dit verdeelsysteem gewerkt.

KEUZE 4 (Ongewijzigd)

Alle vergunningplichtige woningen worden aangeboden via **Huiswaarts.nu**. De vergunningverlening blijft gemandateerd aan de toegelaten instellingen. Het weigeren van een vergunning wordt echter een collegebesluit dat open staat voor bezwaar en beroep.

Maatwerk

In verband met de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, zal ten aanzien van de woonruimteverdeling een aantal woonruimten buiten de spelregels van woningtoewijzing komen te vallen, aangezien er sprake is van rechtstreekse bemiddeling. Bij deze woonruimte wordt meestal door de zorginstelling bepaald wie er in aanmerking komt voor een woning. De prioritering hierbij geschiedt vaak aan de hand van een indicatiestelling. Ook specifieke toewijzingsexperimenten kunnen op verzoek van een toegelaten instelling, met toestemming van het college, voor een bepaalde duur worden aangevraagd.

KEUZE 5 (Gewijzigd)

Bij de verordening wordt de lijst met woningen waarvoor het is toegestaan om door middel van rechtstreekse bemiddeling huurders aan te wijzen, geactualiseerd en als bijlage bij de verordening opgenomen.

Vrije toewijzing

Als voorstel voor de actualisering wordt voorgesteld om toegelaten instellingen 2% vrije toewijzingsruimte per jaar te bieden in verband met bijvoorbeeld calamiteiten of beheerproblemen. Achteraf leggen de toegelaten instellingen (in het jaarverslag) verantwoording af.

KEUZE 6 (Nieuw)

2% vrije toewijzing per jaar door toegelaten instellingen, bijvoorbeeld in verband met calamiteiten of beheerproblemen. Verantwoording achteraf.

3.3 Vruchteloze aanbieding

De wet biedt die mogelijkheid en stelt de termijn van vruchteloze aanbieding op een periode van maximaal 12 weken. Omdat de website Huiswaarts.nu 24 uur per dag raadpleegbaar is en een termijn van 12 weken leegstand (c.q. inkomstenderving) gezien de schaarste ongewenst is, is het verdedigbaar deze termijn verder terug te brengen.

KEUZE 7 (Gewijzigd)

De termijn van vruchteloze aanbieding alleen van toepassing te verklaren op woningen die lokaal aangeboden moeten worden en deze termijn terug te brengen naar een periode van **1 week**.

Hoofdstuk 4 Urgentie

4.1 Regels met betrekking tot het voeren van de urgentieregeling

In de huisvestingsverordening dient te worden vastgelegd in welke gevallen er sprake is van een dringende noodzakelijke behoefte die voorrang op andere woningzoekende rechtvaardigt: de zogenaamde urgentie categorieën.

De volgende 2 categorieën behoren tot de wettelijke urgentie:

1. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening van tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
2. Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;

Vergunninghouders/Statushouders behoren niet meer tot de wettelijke urgentie maar worden overgeheveld naar de lokale urgentie. Gemeenten moeten echter nog wel voldoen aan hun taakstelling om jaarlijks een aantal vergunninghouders te huisvesten.

KEUZE 8 (Gewijzigd)

Statushouders/vergunninghouders worden overgeheveld van wettelijke urgentie naar lokale urgentie.

De wetgever heeft aan de bepalingen voor urgentie de categorie mantelzorger verleners/ontvangers toegevoegd. De definiëring van het begrip mantelzorg is dezelfde definiëring zoals die gebruik wordt in de Wet maatschappelijke ondersteuning. De wet staat het niet toe dat gemeenteraden of colleges hier een andere of striktere definitie voor hanteren. Wel is het mogelijk om voorwaarden te stellen, bijvoorbeeld dat iemand staat ingeschreven bij Huiswaarts.nu, het aantal uren dat er minimaal aan formele zorg en informele mantelzorg moet worden geleverd, een Wmo-advies etc.

KEUZE 9 (Gewijzigd)

Bij de beoordeling of iemand urgentie krijgt vanwege mantelzorg, worden aanvullende voorwaarden gevraagd om zo te bepalen of verhuizen wel in de rede ligt.

Lokale urgentie

In de huidige verordening zijn drie categorieën lokale urgentie opgenomen: sociale urgentie, medische urgentie en financiële urgentie en voorziet duidelijk in een behoefte. Hier wordt urgentie vanwege relatie beëindiging aan toegevoegd.

De gemeente Barneveld werkt sinds enige tijd met een Multi Disciplinair Overleg (MDO), samen met betrokken organisaties en toegelaten instellingen. Personen die lokale urgentie willen aanvragen worden via dit MDO besproken en geadviseerd om wel of geen urgentie aan te vragen. Daartoe moet de aanvrager lokale binding hebben en een aantal bewijsstukken aanleveren. Deze aanpak blijkt succesvol te werken, waarbij breed naar de vraag wordt gekeken en de oplossing soms niet in huisvesting maar andere zaken kan liggen.

KEUZE 10 (Gewijzigd)

De MDO-werkwijze voor wat betreft personen die urgentie willen aanvragen wordt gecontinueerd en als zodanig in de actualisering van de verordening verwoord.

Hoofdstuk 5 Wijziging in de woonruimtevoorraad

Regels met betrekking wijzigen in de samenstelling van de woningvoorraad

Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening ook regels opnemen met betrekking tot wijzigingen in de woningvoorraad (huur en koop). Hiermee kan worden voorkomen dat de schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt toeneemt. Bijvoorbeeld doordat woonruimte verdwijnt of schaarse woningen worden omgezet in appartementen.

Gemeenten kunnen een vergunningplicht instellen voor:

1. Het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte aan de woonbestemming;
2. Het samenvoegen van woonruimte;
3. Het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (kamers);
4. Woningvorming (verbouwen tot twee of meer woonruimte);

Voor de eerste twee gronden (onttrekken en samenvoegen) is de vergunningplicht niet van toepassing op het gebruik van de woonruimte als kantoor- of praktijkruimte door de eigenaar.

Ook hiervoor geldt dat de gemeenteraad in haar Huisvestingsverordening moet aangeven op welk deel van de woningvoorraad de vergunningplicht betrekking heeft. De afbakening moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Deze afbakening is niet noodzakelijkerwijs dezelfde als de voorraad waarvoor een huisvestingsvergunning geldt.

Opgemerkt wordt dat de gemeente Barneveld tot op heden geen gebruik heeft gemaakt van haar bevoegdheden om wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad via de huisvestingsverordening te reguleren. In de praktijk is voor veel van dergelijke initiatieven een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik vereist.

Gezien de schaarste aan betaalbare woonruimten enerzijds en de aanwezigheid van grotere, soms langer te koop staande woonobjecten anderzijds, ziet gemeente Barneveld thans aanleiding om de actualisering van de Huisvestingsverordening om met name de onderdelen 3 en 4 onder voorwaarden mogelijk te maken. Het huisvestingsvraagstuk van onder andere spoedzoekers alsook arbeidsmigranten onderschrijven de noodzaak van meer betaalbare woonruimte in gemeente Barneveld. Ook in regionaal verband wordt deze urgentie geproefd. In FoodValley zal bijvoorbeeld ook gemeente Ede dit hoofdstuk aan de verordening toevoegen.

In Barneveld bestaat het idee om met name voor zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde van € 300.000 en hoger (en dus niet de bestaande goedkope en middeldure woningen) omzetting naar onzelfstandige woonruimten of woningsplitsing mogelijk te maken.

Daar horen uiteraard spelregels bij met betrekking tot het borgen van een goed woon- en leefklimaat (parkeren, geluidhinder etc.) alsook een goede prijs-/kwaliteitsverhouding.

KEUZE 11 (Nieuw)

In de actualisering van de verordening wordt de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten alsook woningsplitsing voor alle woningen met een minimale WOZ-waarde van € 300.000 mogelijk gemaakt, aangevuld met spelregels voor het borgen van een goed-woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 6 Hardheidsclausule

Er kunnen zich situaties voordoen waarin deze startnotitie en de nog op te stellen verordening niet in voorziet. Voorgesteld wordt om het college hiervoor opnieuw een afwijkingsbevoegdheid te geven. Voor afwijking van de verordening wordt een collegebesluit verplicht gesteld. Dit besluit is om privacy-redenen niet openbaar. De gemeente monitort de mate waarin er gebruik gemaakt wordt van de hardheidsclausule.

KEUZE 12 (Ongewijzigd)

De hardheidsclausule in de huisvestingsverordening te handhaven die het college een afwijkingsbevoegdheid geeft voor situaties waarin de huisvestingsverordening niet voorziet.

Hoofdstuk 7 Overzicht van de te maken keuzes

1. De gemeente Barneveld continueert het gebruik van de Huisvestingsverordening voor goedkope huurwoningen tot de liberalisatiegrens die eigendom zijn van toegelaten instellingen waaronder van Woningstichting Barneveld. Voor particulieren die nieuwe huurwoningen tot de liberalisatiegrens aanbieden geldt de doelgroepenverordening.
2. Bindingseisen worden opnieuw standaard van toepassing verklaard voor woonruimte in de kleine kernen (De Glind, Terschuur, Stroe, Zwarteboek, Garderen, Kootwijk, Kootwijkerbroek).
3. In de verordening worden rangordecriteria gehanteerd op basis van maximale inkomensgrenzen en speciale voorzieningen in de woningen (gebaseerd op een functionele beperking voor bijvoorbeeld personen met een Wmo-indicatie), om zoveel mogelijk passend toe te wijzen.
4. Alle vergunningplichtige woningen worden aangeboden via **Huiswaarts.nu**. De vergunningverlening blijft gemandateerd aan de toegelaten instellingen. Het weigeren van een vergunning wordt echter een collegebesluit dat open staat voor bezwaar en beroep.
5. Bij de verordening wordt de lijst met woningen waarvoor het is toegestaan om door middel van rechtstreekse bemiddeling huurders aan te wijzen, geactualiseerd en als bijlage bij de verordening opgenomen.
6. 2% vrije toewijzing per jaar door toegelaten instellingen, bijvoorbeeld in verband met calamiteiten of beheerproblemen. Verantwoording achteraf.
7. De termijn van vruchteloze aanbieding alleen van toepassing te verklaren op woningen die lokaal aangeboden moeten worden en deze termijn terug te brengen naar een periode van **1 week**.
8. Statushouders/vergunninghouders worden overgeheveld van wettelijke urgentie naar lokale urgentie.
9. Bij de beoordeling of iemand urgentie krijgt vanwege mantelzorg, worden aanvullende voorwaarden gevraagd om zo te bepalen of verhuizen wel in de rede ligt.
10. De Multi Disciplinair Overleg (MDO)-werkwijze voor wat betreft personen die urgentie willen aanvragen wordt gecontinueerd en als zodanig in de actualisering van de verordening verwoord.
11. In de actualisering van de verordening wordt de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten alsook woningsplitsing voor alle woningen met een minimale WOZ-waarde van € 300.000 mogelijk gemaakt, aangevuld met spelregels voor het borgen van een goed- woon- en leefklimaat.
12. De hardheidsclausule in de huisvestingsverordening te handhaven die het college een afwijkingsbevoegdheid geeft voor situaties waarin de huisvestingsverordening niet voorziet.