

Onderwerp: **Huisvestingsverordening 2019-2023 gemeente Barneveld.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

De Huisvestingsverordening 2019-2023 gemeente Barneveld vast te stellen.

1. Inleiding

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet in werking getreden. Op basis hiervan heeft de gemeente Barneveld een Huisvestingsverordening 2015-2019 opgesteld en deze is per juli 2015 in werking getreden. Dit jaar loopt deze termijn af. Het is de bedoeling dat met ingang van juli er een, door de raad vastgestelde, geactualiseerde Huisvestingsverordening in werking treedt.

De gemeente Barneveld hanteert al jaren een Huisvestingsverordening, waarmee een deel van de woningmarkt min of meer wordt beschermd voor de lagere inkomensgroepen. Sinds de Huisvestingswet 2014 beperkt dit zich met betrekking tot de woonruimteverdeling alleen tot de huursector. In de Huisvestingsverordening 2015-2019 zijn verder ook regels opgenomen met betrekking tot wettelijke en lokale urgentie.

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk voor gemeenten om:

1. in te grijpen in de verdeling van woonruimte in de huursector;
2. een urgentieregeling te hanteren bij woningtoewijzing;
3. voorwaarden te stellen aan wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad.

In de geactualiseerde verordening zijn bepaalde artikelen aangescherpt en zijn ook nieuwe artikelen opgenomen.

Zo is voor wat betreft de woonruimteverdeling en het aanbieden van sociale huurwoningen van toegelaten instellingen via Huiswaarts.nu, een percentage opgenomen (circa 10%) om via loting te laten verlopen om zo de kansen voor bepaalde groepen te verhogen. Verder mogen huurwoningen die op basis van een reactie worden aangeboden niet meer onbeperkt door een huurder worden geweigerd.

Met betrekking tot urgentie is de nieuwe werkwijze via het Multi Disciplinair Overleg (MDO) Wonen in de verordening opgenomen. Hierbij wordt voorafgaand aan een urgentieaanvraag met meerdere disciplines alsook met Woningstichting Barneveld breed naar een verzoek tot urgentie gekeken. Uit de evaluatie hiervan is gebleken dat deze werkwijze niet tot meer urgentieaanvragen heeft geleid, maar dat er wel naar een meer passende oplossing van een vraagstuk wordt gekeken. Dit blijkt in de praktijk niet altijd om huisvesting te gaan maar bijvoorbeeld ook om coaching of ondersteuning.

Vergunningshouders behoren in de nieuwe verordening niet meer tot de wettelijke urgentiecategorie, maar tot de lokale urgentiecategorie, aangezien er nog steeds moet worden voldaan aan de taakstelling met betrekking tot huisvesting van deze personen.

Nieuw in de verordening, zijn de spelregels met betrekking tot wijzigingen in de woningvoorraad.

Voor woningen met een hogere WOZ-waarde (> € 300.000, dit ter bescherming van de goedkope en middeldure woningvoorraad) is omzetting naar onzelfstandige woonruimten of splitsing in appartementen mogelijk. Dit betreft woongebouwen in de bebouwde kom van de gemeente Barneveld. Voor het buitengebied is afzonderlijk beleid opgesteld. Met deze spelregels is het de bedoeling dat er meer betaalbare woonruimten aan de woningvoorraad van gemeente Barneveld worden toegevoegd.

Het toepassingsbereik voor wat betreft de woonruimteverdeling blijft ongewijzigd: alleen de huurwoningen tot de liberalisatiegrens van toegelaten instellingen (in gemeente Barneveld betreft dit Woningstichting Barneveld en Mooiland) en niet de huurwoningen tot de liberalisatiegrens van overige verhuurders in Barneveld. Door laatstgenoemde groep buiten de verordening te houden zijn er ook kansen voor bijvoorbeeld spoedzoekers om via andere kanalen aan woonruimte te komen. De investeringsbereidheid van overige verhuurders in deze prijsklasse wordt van belang geacht in relatie tot het totale aanbod van goedkope woonruimten. Met het instellen van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en

middenhuur gemeente Barneveld' worden deze partijen voor nieuwe ontwikkelingen aan een aantal spelregels gehouden, waaronder de instandhoudingstermijn en de inkomensgroepen waaraan deze woningen moeten worden aangeboden. Dit wordt ook in bestemmingsplannen en overeenkomsten vastgelegd.

2. Door de raad gestelde kaders

De vastgestelde Huisvestingsverordening 2015-2019.

De notitie actualisering Huisvestingsverordening 2019-2023 is in de commissie behandeld. In deze notitie zijn de belangrijkste wijzigingsvoorstellen behandeld.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Een Huisvestingsverordening maakt het o.a. mogelijk om bepaalde categorieën woningen te labelen voor personen met lokale binding of met een functionele beperking. Ook biedt het de mogelijkheid om mensen die dringend om woonruimte verleggen zitten met voorrang te huisvesten.

b) Maatschappelijk effect:

Per juli 2019 wordt een geactualiseerde Huisvestingsverordening van kracht die tot doel heeft de toewijzingsregels van goedkope huurwoningen van toegelaten instellingen en het toekennen van urgentie op een transparante wijze vast te leggen. Verder zullen veranderingen in een deel van de woningvoorraad door middel van omzetting naar onzelfstandige woonruimten of woningsplitsing tot verruiming van het betaalbare aanbod leiden.

4. Argumenten

De Huisvestingswet 2014 is voortaan een uitputtende regeling. Dat wil zeggen dat gemeenten niet meer door middel van een collegebesluit dan wel beleidsregels, dan wel convenanten (met verhuurders) of andere privaatrechtelijke instrumenten, maatregelen kunnen treffen die de werking van deze wet doorkruisen.

De Huisvestingsverordening heeft een looptijd van 4 jaar. Gezien de uitkomsten van het Schaarsteonderzoek 2018 (Companen, jan. 2019), is het wenselijk dat vooral de verdeling van goedkope woonruimten van toegelaten instellingen op verantwoorde wijze worden verdeeld.

De voorgestelde nieuwe bepalingen met betrekking tot wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad door middel van omzetting (naar onzelfstandige woonruimten) en splitsing, hebben als doel om het aanbod aan betaalbare woonruimten te verruimen en zo de schaarste terug te dringen.

5. Kanttekeningen en/of alternatieve scenario's

De Huisvestingsverordening heeft een tijdelijk karakter van maximaal 4 jaar. Gedurende die periode worden gemeenten geacht de structurele problemen op de woningmarkt, die ten grondslag liggen aan de verdringingseffecten, aan te pakken. De Huisvestingsverordening moet dus worden ingebed in een breder beleidsprogramma gericht op het wegnemen/reducen van schaarste op de woningmarkt.

6. Uitvoering

Planning:

De Huisvestingsverordening zal op 10 juli door de raad worden vastgesteld. Deze verordening treedt in werking op 17 juli 2019 en werkt terug tot en met 1 juli 2019.

Communicatie:

Diverse instanties, waaronder Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld zijn bij de totstandkoming van de actualisering geraadpleegd. Het in werking treden van de geactualiseerde verordening, zal via de lokale media worden gecommuniceerd. Daartoe zullen ook overige relevante stakeholders op de verordening worden gewezen.

Evaluatie/controle:

Na 1 jaar (zomer 2020) zal aan de raad via de lijst van ingekomen stukken een tussentijdse evaluatie van de geactualiseerde verordening (vooral voor wat betreft de toevoeging: wijziging veranderingen in de woningvoorraad) worden aangeboden.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
H.F.B. van Steden dr. J.W.A. van Dijk