

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: B.Elshof@barneveld.nl
Telefoonnummer:

Raadsvoorstel nr. 2803
Barneveld, 11 mei 2023
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Verlenging Huisvestingsverordening gemeente Barneveld 2019**

Samenvatting raadsvoorstel

Op grond van de Huisvestingswet hebben huisvestingsverordeningen een maximale werkingsduur van vier jaar. Daarmee verloopt de Huisvestingsverordening Barneveld 2019 (nummer 19-67) op 1 juli 2023. Bij een niet tijdige actualisatie leidt dit ertoe dat er geen gemeentelijke spelregels zijn op het gebied van woonruimteverdeling, urgentie en wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Zeker in tijden van krapte op de woningmarkt wordt dat in de regio Foodvalley als ongewenst gezien. Om een goede regionale afstemming te bewerkstelligen en belanghouders te kunnen betrekken bij het actualiseren van de huisvestingsverordening is meer voorbereidingstijd nodig. Om in de tussenliggende periode toch sturing te kunnen blijven geven wordt voorgesteld om de huidige huisvestingsverordening te verlengen. Hierbij stelt de Huisvestingswet als enige eis dat schaarste moet worden aangetoond.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Kennis te nemen van de memo schaarste in de sociale huursector Barneveld;
2. Kennis te nemen van de memo schaarste in de Barneveldse woningvoorraad;
3. In te stemmen met verlenging van de Huisvestingsverordening Barneveld 2019 tot en met 31 december 2023.

1. Inleiding

Eind 2022 heeft de regio Foodvalley adviesbureau RIGO opdracht verstrekt om een traject te begeleiden die ertoe moet leiden dat de regio over actuele gemeentelijke huisvestingsverordeningen beschikt die regionaal zijn afgestemd. Deze regionale afstemming heeft voordelen voor de woningzoekende zoals onder andere uit het oogpunt van transparantie en gelijke behandeling en de uitvoerders van het woonruimteverdeelbeleid.

De Huisvestingswet 2014 regelt de woonruimteverdeling (regels op grond waarvan bepaald kan worden welke woningzoekende in welke woning mag wonen) en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (regels over het splitsen, samenvoegen en onttrekken van woonruimte). Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen.

Op grond van de Huisvestingswet hebben huisvestingsverordeningen een maximale werkingsduur van vier jaar. Daarmee verloopt de Huisvestingsverordening Barneveld 2019 – 2023 op 1 juli 2023. Bij een niet tijdige actualisatie of verlenging van de huidige huisvestingsverordening leidt dit ertoe dat er geen gemeentelijke spelregels zijn op het gebied van woonruimteverdeling, urgentie en wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Voor het actualiseren of verlengen van een huisvestingsverordening moet conform de Huisvestingswet schaarste worden aangetoond.

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk voor gemeenten om:

1. In te grijpen in de verdeling van woonruimte in de huursector
Gemeenten moeten onderbouwen in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Bovendien moet duidelijk worden dat het instrumentarium van de wet in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden.
2. Een urgentieregeling te hanteren bij woningtoewijzing
Een urgentieregeling moet onderdeel uitmaken van de verordening. De gemeenten hebben de vrijheid om zelf te bepalen welke groepen zij aanwijzen als urgentiecategorie. Aan deze vrijheid zijn wel restricties verbonden, die zijn vastgelegd in artikel 12 lid 3 van de Huisvestingswet. In dit wetsartikel staat dat

tenminste twee groepen verplicht moeten worden opgenomen in de urgentieregeling. Dit zijn mantelzorgers- en ontvangers en mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen of geweld.

3. Voorwaarden te stellen aan wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad

Dit is een uitwerking van artikel 21 van de Huisvestingswet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- a. Onttrekking;
- b. Samenvoeging;
- c. Omzetting;
- d. Woningvorming.

Er is veel gaande ten aanzien van wet- en regelgeving op het gebied van de Huisvestingswet / de huisvestingsverordening. Het gaat dan bijvoorbeeld om de mogelijkheid om meer toe te kunnen wijzen met voorrang voor lokaal woningzoekenden (zelfs mogelijk in de koop) en gemeenten worden op basis van de wet Regie op de Volkshuisvesting mogelijk straks verplicht om vanuit het Rijk bepaalde urgentiecategorieën te hanteren; gemeenten met een aandeel sociale huur onder het landelijke gemiddelde worden – zoals het er nu naar uit ziet – verplicht om ook de particuliere sociale huur te reguleren in hun huisvestingsverordening. Er is meer tijd nodig om de contouren van deze wetgeving helder te krijgen en hierop voor te sorteren daar waar mogelijk.

2. Door de raad gestelde kaders

De vastgestelde Huisvestingverordening 2019 - 2023.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Op basis van de memo schaarste in de sociale huursector Barneveld wordt aangetoond dat er sprake is van schaarste en verdringing in de sociale huurwoningvoorraad. Het schaarsteonderzoek is als bijlage toegevoegd en toont aan dat het werken met een Huisvestingsverordening gerechtvaardigd is. In de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de verdeling van zelfstandige huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens (€808,06 (prijsspeil 1 januari 2023)). Daarnaast is in de memo schaarste Barneveldse woonruimtevoorraad aangetoond dat er sprake is van schaarste in de woonruimtevoorraad. De schaarste onderbouwing is als bijlage toegevoegd.

Daar het gaat om de verlenging van de huidige verordening met een half jaar is het meetbaar effect niet weer te geven.

b) Maatschappelijk effect:

Op grond van de Huisvestingswet hebben huisvestingsverordeningen een maximale werkingsduur van vier jaar. Daarmee verloopt de Huisvestingsverordening Barneveld 2019 (nummer 19-67) op 1 juli 2023. Bij niet tijdige actualisatie zou dat ertoe leiden dat er geen gemeentelijke spelregels zouden zijn op het gebied van woonruimtebemiddeling (woonruimteverdeling incl. urgentieregeling) en woningvoorraadbeheer (o.a. splitsen en samenvoegen van woningen). Zeker in tijden van krapte op de woningmarkt wordt dat in de regio als zeer ongewenst gezien. Om diverse redenen, zoals verwoord bij punt 4a, is ervoor gekozen meer tijd te nemen voor de actualisatie. Om in de tussenliggende periode toch sturing te kunnen blijven geven wordt voorgesteld om de huidige huisvestingsverordening (tijdelijk) te verlengen.

4a. Argumenten

In dit voorstel is ervoor gekozen meer tijd te nemen voor de actualisatie. Om in de tussenliggende periode toch sturing te kunnen blijven geven wordt voorgesteld om de huidige huisvestingsverordening te verlengen. Daarvoor zijn de volgende argumenten van toepassing:

3.1. Verschillen in lokale huisvestingsverordeningen

De verschillen tussen de 8 lokale huisvestingsverordeningen in de regio Foodvalley zijn de afgelopen 8 jaar behoorlijk groot geworden op hele wezenlijke punten. De ene gemeente stuurt op de particuliere sociale huur, de ander niet; de ene gemeente stuurt op woonwagens, de ander niet; de inkomens- en vermogens-eisen aan woningzoekenden verschillen per gemeente; vrijwel iedere gemeente stelt andere (bindings-)eisen aan urgent woningzoekenden etc. Er is behoefte om goed onderbouwde, regionaal afgestemde keuzes te maken op het gebied van woonruimteverdeling. Er is meer tijd nodig om de regionale woonruimteverdeelsregels te bespreken en door te denken. Deze regionale afstemming heeft stevige voordelen voor de woningzoekende zoals onder

andere uit het oogpunt van transparantie en gelijke behandelingen de uitvoerders van het woonruimteverdeelbeleid.

3.2. Betrekken belanghouders

Vanuit de Huisvestingswet is het verplicht om belanghouders goed mee nemen, dit zijn naast regiogemeenten en corporaties ook huurdersorganisaties. Er is meer tijd nodig voor het betrekken van belanghouders en voor juridische toetsing.

3.3. Regionaal afgestemde huisvestingsverordeningen

Het doel is om toe te werken naar gemeentelijke huisvestingsverordeningen die regionaal zijn afgestemd. Niet elke gemeente in de regio heeft te maken met een aflopende huisvestingsverordening in juli 2023. Er was zodoende niet bij elke gemeente in de regio draagvlak voor een nieuwe Huisvestingsverordening per 1 juli 2023 vanwege de argumenten genoemd onder om 1 en 2. Er lijkt op dit moment regionaal wel consensus om te streven naar een regionale afgestemde huisvestingsverordening rond eind 2023/begin 2024. De gezamenlijk consensus om meer tijd te nemen voor de actualisatie komt de regionale samenwerking op het totale beleidsveld Wonen ten goede.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

3.4 Lokale invulling huisvestingsverordening

We werken toe naar gemeentelijke huisvestingsverordeningen die regionaal zijn afgestemd. Regionaal afgestemd is daarbij niet per definitie regionaal gelijk. Gemeenten zullen wellicht andere keuzes maken en bovendien hebben gemeenten eigen besluitvorming in de gemeenteraad, daarbij kunnen ook amendementen worden aangenomen die leiden tot aanpassingen.

3.5 Wijzigingen in wet- en regelgeving

Waar mogelijk wordt gekeken naar de (nieuwe) instrumenten die in de Huisvestingwet mogelijk zijn of worden ondergebracht, waaronder opkoopbescherming, regelgeving rondom toeristische verhuur en voorrang voor woningzoekenden met (lokale) binding (ook in de koopsector). De huisvestingsverordening wordt vanuit vastgestelde wet- en regelgeving geactualiseerd en niet op basis van wetsvoorstellen. Dit betekent dat naar alle waarschijnlijkheid dat de gewijzigde huisvestingsverordening binnen de looptijd van 4 jaar wordt aangepast c.q. aangevuld met mogelijk nieuwe toevoegingen.

5. Alternatieve scenario's

Het laten verlopen van de verordeningen: dit zou betekenen dat in 5 van de 8 gemeenten in de regio tussen bijvoorbeeld vanaf juli 2023 geen gemeentelijke sturing op woonruimtebemiddeling en woningvoorraadbeheer mogelijk is. Dit wordt in tijden van krapte op de woningmarkt als zeer ongewenst gezien.

Voorgesteld wordt daarom om meer tijd te nemen om te komen tot een kwalitatief, actueel (wet- en regelgeving) en regionaal gedragen verordeningstekst zonder dat dit forse consequenties heeft voor de mate van sturing op de woningvoorraad.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie:

Voor de verlenging van de huidige huisvestingsverordening wordt geen participatie traject doorlopen, omdat de huidige regels niet veranderen.

Door de verlenging hebben wij meer tijd voor participatie en het betrekken van de belanghebbenden. Dit betekent dat de bij de actualisatie van de huisvestingsverordening participatietrede twee (raadplegen) van toepassing is. De woningcorporaties en huurderorganisaties worden daarbij betrokken voor input.

b) Communicatie:

De verlengde huisvestingsverordening wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces

Het voorstel voor verlenging van de huisvestingsverordening wordt aan de raad ter vaststelling in de Raadsvergadering van 5 juli 2023 voorgelegd. Het voornemen is dat de raad dan besluit:

1. Tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2019 - 2023.

2. De gewijzigde van de Huisvestingsverordening op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.
3. De gewijzigde Huisvestingsverordening in werking te laten treden op de dag na die van de bekendmaking.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Er is een werkgroep actief met daarin alle gemeenten en een afvaardiging van corporaties. Zij werken met behulp van RIGO toe naar een regionaal gedragen, actuele en afgestemde verordeningstekst;

Eind 2023/begin 2024 zal iedere gemeenteraad in de regio een nieuwe huisvestingsverordening vaststellen, op basis van de regionaal afgestemde tekst. Voor deze verordeningen kunnen de reeds opgestelde en nog actuele schaarste onderbouwing opnieuw als onderlegger worden gebruikt.

Evaluatie/controle:

Niet van toepassing.

8. Financiële gevolgen

De regiogemeenten worden in dit traject begeleid door RIGO. Hiervoor is vanuit het regiokantoor van de regio Foodvalley eind 2022 opdracht verstrekt.

9. Risico's

Er is veel gaande ten aanzien van wet- en regelgeving op het gebied van de Huisvestingswet / de huisvestingsverordening. Grote impact heeft met name de Wet versterking regie Volkshuisvesting. Op dit moment is er nog veel onzekerheid over de precieze contouren van deze wetgeving en de beoogde ingangsdatum. We hebben bij bijvoorbeeld de Omgevingswet gezien dat dit zich moeilijk laat voorspelen.

We zullen bij de regionale afgestemde huisvestingsverordening eind 2023/begin 2024 voorsorteren daar waar mogelijk. De verwachting is echter groot dat binnen de periode van 4 jaar tussentijdse aanpassingen nodig gaan zijn.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,	
de secretaris,	de burgemeester,
W. Wieringa	J. van der Tak

Bijlagen:

- 1 Huisvestingsverordening 2019 - 2023 gemeente Barneveld
- 2 Schaarste in de sociale huursector Barneveld d.d. 24 februari 2023
- 3 Schaarste in de Barneveldse woonruimtevoorraad