

VOORSTEL GEMEENTERAAD EEMNES

Raadsvoorstel nummer	: 2019/50
BABS nummer	: 20576
Presidium d.d.	: 15-05-2019
Ronde/Sessie:	:
Datum Ronde/Sessie:	:
Raadsvergadering d.d.	: 01-07-2019
Portefeuillehouder	: S. Lankreijer (Eemnes)
Vorbereid door	: Marit Evers, Ruimtelijke Ontwikkeling & Openbare Ruimte, toestel: 174

Onderwerp	: Huisvestingsverordening Eemnes 2019
Voorgesteld besluit	: De raad besluit: 1. de Huisvestingsverordening Eemnes 2019 vast te stellen; 2. de onderbouwing van schaarste op de woningmarkt in Eemnes vast te stellen.

Bijlagen

Voorstel: Voorstel_20576.doc

Bijlage: Bijlage 1. Raadsbesluit

Bijlage: Bijlage 2. Model Huisvestingsverordening

Bijlage: Bijlage 3. Toelichting Huisvestingsverordening Eemnes

Bijlage: Bijlage 4. Was-wordt-tabel

Bijlage: Bijlage 5. Onderbouwing schaarste woningmarkt

Bijlage: Bijlage 6. Huisvestingsverordening Eemnes 2015

Bijlage: Raadsinformatiebrief anti-speculatiebeding

Bijlage: Toelichting woningnet cijfers 2018

Bijlage: Woningnet cijfers 2018

ONDERWERP

Huisvestingsverordening 2019

Geheim of openbaar?

Het voorstel is openbaar

De raad besluit:

1. de Huisvestingsverordening Eemnes 2019 vast te stellen;
2. de onderbouwing van schaarste op de woningmarkt in Eemnes vast te stellen.

INLEIDING

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten het instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Als gemeenten toewijzingsregels willen hanteren, moeten zij aantonen dat er sprake is van schaarste op de woningmarkt die zonder sturing leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen. Vervolgens kunnen gemeenten in een Huisvestingsverordening verdelingsregels vaststellen en lokaal maatwerk leveren. De huidige huisvestingsverordening Eemnes is op grond van de Huisvestingswet vier jaar geldig en loopt tot 1 juli 2019. Daarom ligt een geactualiseerde verordening voor ter besluitvorming. In de geactualiseerde verordening wordt voortgebouwd op de hoofdlijnen van de huidige verordening, met aanpassingen en verbeteringen op onderdelen.

DOEL

Eemnes heeft per 1 juli 2019 een rechtsgeldige Huisvestingsverordening.

TOELICHTING BESLUIT (ARGUMENTEN)

1.1 De Huisvestingsverordening moet op grond van de Huisvestingswet worden geactualiseerd

De Huisvestingswet schrijft voor dat de gemeenteraad met een Huisvestingsverordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels kan geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte en wijzigingen in de bestaande woningvoorraad. Omdat de huidige verordening op 8 juni 2015 is vastgesteld moet deze nu opnieuw worden vastgesteld.

1.2 Inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de huidige Huisvestingsverordening

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen zijn de volgende:

Toelichting per wijziging:

- **Vruchteloze aanbieding**

Op grond van de Huisvestingswet moet de gemeenteraad in de verordening een termijn vaststellen waarbinnen een woning moet worden aangeboden. In overleg met de woningcorporatie wordt voorgesteld om de woonruimte gedurende vier weken ten minste tweemaal vruchteloos aan te bieden. Na deze termijn kan de verhuurder de woning toewijzen waarbij van de rangordebepaling kan worden afgeweken.

- **Directe bemiddeling bij urgenten**

Bij directe bemiddeling biedt de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aan, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een woning in het aanbodmodel. Door woningzoekenden met een urgentieverklaring – net als vergunninghouders- direct te bemiddelen wordt de kans op een passende woning binnen de geldigheidsduur van de urgentieperiode voor de specifieke doelgroep vergroot. De reguliere woningzoekende wordt door het inzetten van directe bemiddeling niet geconfronteerd met advertenties waar ze geen kans maken, omdat de woning rechtstreeks naar de urgente gaat. Hierdoor komt de reguliere woningzoekende niet in het geding. Daarnaast ontstaat er meer sturing op de vestiging van urgenten. Voorgesteld wordt om directe bemiddeling bij urgenten als een kan-bepaling op te nemen, zodat de verordening het mogelijk maakt om directe bemiddeling te proberen. In de verordening blijft eveneens de mogelijkheid bestaan om urgenten te huisvesten via het aanbodmodel.

- **Leeftijdsgrens seniorenwoningen naast 55+ ook 65+**

Op grond van de huidige verordening kan de verhuurder specifieke woonruimten voor senioren labelen voor woningzoekenden van 55 jaar en ouder. Het label van 55 jaar en ouder wordt ingezet bij complexen waar het uit het oogpunt van het woonklimaat wenselijk is om een minimale leeftijdsgrens te stellen. Nieuw is dat er ook een leeftijdsgrens van 65 jaar en ouder kan worden gesteld. Het merendeel van de oudere woningzoekenden krijgt op latere leeftijd te maken met fysieke beperkingen of eventueel de behoefte aan een levensstijl gericht op samen zijn met leeftijdsgenoten. Het is (nog) niet gewenst om het label 55+ af te schaffen i.v.m. de gewenste menging van senioren en de lopende afspraken. Verhuurders kunnen door het toevoegen van het label van 65 jaar en ouder zelf een keuze maken per woningtype. Deze norm wordt gezien als een kan-bepaling, waardoor verhuurders vrij zijn om de norm al dan niet toe te passen.

- **Leeftijdsgrens jongerenwoningen**

In de huidige verordening waren er geen woningen specifiek gelabeld voor jongeren tot een bepaalde leeftijd. Het voorstel is om twee leeftijdsgrenzen te hanteren; tot 23 jaar (jongerenwoning) en een flexibele leeftijdsgrens (wisselend per complex). Zo kan worden gekozen voor de 'echte' jongeren of de ruimere doelgroep van de starters. Door de druk op de woningmarkt zal namelijk altijd de oudste jongere, met de langste inschrijftijd, de woning toegewezen krijgen. Indien er maar een label is, wordt de doelgroep dus erg beperkt. Deze norm wordt gezien als een kan-bepaling, waardoor verhuurders vrij zijn om de norm al dan niet toe te passen.

- **Definitie woningen met specifieke voorzieningen**

De huidige huisvestingsverordening geeft de mogelijkheid om voorrang te verlenen voor aangepaste woningen aan kandidaten die op grond van de WMO of een urgentieverklaring een aangepaste woning behoeven. Voorgesteld wordt om de definitie van het woningtype te wijzigen naar woningen met specifieke voorzieningen. Deze woningtypen kunnen met voorrang worden aangeboden aan mensen die zijn aangewezen op specifieke voorzieningen. Met de wijziging van de definitie krijgt het college de mogelijkheid om meer maatwerk op te nemen in de beleidsregels.

- **Bezettingnorm voor 4-of meer kamerwoning**

Voor een doelmatige benutting van de woningvoorraad wordt voorgesteld om aan huishoudens van ten minste drie personen (waarvan minimaal één kind) voorrang te geven op een 4-of meer kamerwoning. Op deze wijze wordt zo passend mogelijk gehuisvest. Deze norm wordt gezien als een kan-bepaling, waardoor verhuurders vrij zijn om de norm al dan niet toe te passen.

- **Toewijzingsregels bij eerste verhuur**

Voorgesteld wordt om een artikel toe te voegen die het mogelijk maakt om bij de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen afwijkende voorrangregels te hanteren. Het hanteren van regels bij de eerste toewijzing is een goed middel om de (lokale) doorstroming te bevorderen. Door een nieuw artikel op te nemen in de verordening waarin staat dat het college van b&w afwijkende voorrangregels kan hanteren hoeft geen beroep meer te worden gedaan op het experimenteerartikel.

- **Behoud voorrang voor vergunninghouders als urgentiecategorie**

Vergunninghouders zijn volgens de gewijzigde Huisvestingswet geen verplichte urgentiecategorie meer. Daardoor is de gemeenteraad niet meer verplicht om vergunninghouders als wettelijk verplichte urgentiecategorie aan te merken. Het vervallen van de wettelijke verplichting om vergunninghouders als urgentiecategorie aan te merken laat onverlet dat gemeenten moeten voldoen aan hun taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Om aan deze taakstelling te kunnen voldoen blijft voorrang voor vergunninghouders nodig, zeker gezien de beperkte alternatieven. Daarom wordt voorgesteld om de voorrang voor vergunninghouders als urgentiecategorie te behouden.

- **Urgentiecriteriën**

De urgentiedoelgroepen zijn inhoudelijk niet gewijzigd. Wel zijn de definities geactualiseerd. De urgentiedoelgroep 'cliënten die te maken hebben met meervoudige problematiek voor wie urgentie wordt aangevraagd door de betrokken maatschappelijke organisatie' is niet meer van toepassing en daarom geschrapt. Op voorstel van de gemeente Amersfoort gaat de regio op korte termijn met elkaar onderzoeken hoe de regio de uitstroom uit instellingen vanwege de extramuralisering vormgegeven kan worden. Het is wenselijk om woningzoekenden met binding aan de gemeente Eemnes na opname weer in Eemnes te kunnen huisvesten. Hierover wordt op regionaal niveau afspraken gemaakt.

- **Nieuwe urgentiedoelgroep**

Voorgesteld wordt om een nieuw artikel toe te voegen aan de urgentiedoelgroepen om maatwerk te kunnen leveren aan woningzoekenden met minderjarige kinderen. Het is wenselijk om aan de voorkant van een urgentieaanvraag verschillende de expertises die de gemeente heeft, zoals het Jeugd en Gezinsteam in het proces te betrekken. Hierdoor wordt beoogd meer maatwerk te kunnen leveren.

- **Tekstuele wijzigingen.**

Tot slot zijn enkele tekstuele/ technische wijzigingen doorgevoerd.

Voor een nadere toelichting van de wijzigingen en waar de betreffende wijziging is terug te vinden in de model verordening wordt verwezen naar de was-wordt-tabel in bijlage 4.

2.1 De schaarste op de woningmarkt moet worden aangetoond

De Huisvestingswet verlangt van gemeenten dat zij goed onderbouwen waarom zij de woonruimteverdeling binnen hun grenzen reguleren. Het enige argument dat zij daarbij mogen gebruiken is dat de woningen waarop de regels betrekking hebben schaars zijn en dat een ongereguleerde verdeling daarvan leidt tot onwenselijke verdringing van bepaalde doelgroepen. Dat moet de gemeente kunnen aantonen. Aantoonbare schaarse segmenten in de huurwoningenmarkt kunnen dan gereserveerd worden voor mensen die een binding hebben met de betreffende gemeente en/of woningmarktregio. De voorwaarde is dat de spelregels voor toelating en toewijzing worden vastgelegd in een Huisvestingsverordening met een maximale geldigheidsduur van vier jaar. Omdat de Huisvestingsverordening per 1 juli 2019 afloopt zal een nieuw onderzoek moeten uitwijzen of er nog steeds schaarste is op de woningmarkt in Eemnes. Voor een onderbouwing van de schaarste wordt verwezen naar bijlage 5.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

De grondslag voor de huisvestingsverordening ligt in de Huisvestingswet 2014.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Eemnes valt onder de woningmarktregio Eemvallei en hanteert een lokale Huisvestingsverordening. Deze heeft geen relatie met de gemeenten Blaricum en Laren.

KANTTEKENINGEN

1.1 De Huisvestingsverordening loopt van rechtswege af

In de situatie dat er per 1 juli 2019 geen nieuwe huisvestingsverordening is vastgesteld, betekent dat dat er sprake is van liberalisatie oftewel vrije vestiging van alle Europese ingezetenen. Woningcorporaties mogen dan naar eigen inzicht hun woningen verhuren, mits zij zich aan de rijksregelgeving houden ten aanzien van inkomenscriteria en passend toewijzen. Dit is een onwenselijke situatie.

FINANCIËN

N.v.t.

UITVOERING EN COMMUNICATIE

De Huisvestingsverordening Eemnes 2019 zal bekend worden gemaakt via het (elektronisch) Gemeenteblad en door de gemeente op de website worden gepubliceerd. De relevante aspecten zullen via WoningNet aan alle ingeschreven woningzoekenden worden gecommuniceerd.

Ook is het wenselijk om na vaststelling door de gemeenteraad nadere invulling te geven aan de Huisvestingsverordening middels beleidsregels voor onder meer mantelzorgurgenties en woningen met specifieke voorzieningen.

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit
2. Model Huisvestingsverordening Eemnes 2019
3. Toelichting Huisvestingsverordening Eemnes 2019
4. Was-wordt-tabel
5. Onderbouwing schaarste woningmarkt
6. Huisvestingsverordening Eemnes 2015