

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van
college van burgemeester en wethouders

Vergadering van
9 juli 2024

Kenmerk
Z/24/069723 / D/24/144901

Portefeuillehouder
Arjan Noorthoek

Portefeuille
Ruimtelijke Ordening

Opsteller
Burger, Ineke

Onderwerp
Aanpassingen Huisvestingsverordening

Kennisnemen van
De voorgestelde aanpassingen van de Huisvestingsverordening gemeente Woerden 2023.

Inleiding

Per 1 juli 2023 is de nieuwe Huisvestingsverordening gemeente Woerden 2023 (hierna: Huisvestingsverordening) in werking getreden. Jaarlijks vindt regionaal een check plaats of aanpassing van de Huisvestingsverordening noodzakelijk is. Aanleiding voor het aanpassen van de Huisvestingsverordening is het implementeren van de wijzigingen in de Huisvestingswet die per 1 januari 2024 van kracht zijn. Voor de aanpassingen in de Huisvestingsverordening is regionaal (U10) een aantal gezamenlijke afspraken gemaakt. Hierbinnen is er ruimte voor lokaal maatwerk. Daarnaast worden mogelijkheden gezien voor het doorvoeren van enkele optimalisaties. De voorgestelde maatregelen hebben als doel om bij te dragen aan het zorgen voor een passende woning voor woningzoekenden in de gemeente. In deze Raadsinformatiebrieven informeren wij u over de voorgenomen aanpassingen in de Huisvestingsverordening van gemeente Woerden. Deze aanpassingen werken wij vervolgens uit in de nieuwe Huisvestingsverordening. Deze zal later dit jaar ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden. Hieronder lichten wij de aanpassingen kort toe.

Vergunningplicht betaalbare nieuwbouwoorwoningen (max. prijs €390.000) vanaf naar verwachting 2026

De gewijzigde Huisvestingswet maakt het mogelijk om een vergunningplicht in te voeren voor nieuwbouwoorwoningen met een koopprijs van ten hoogste €390.000. Het doel van deze vergunningplicht is dat de woningen terechtkomen bij huishoudens met een inkomen dat past bij de prijs van de woningen (middeninkomens). De wens is om deze vergunningplicht in te stellen. Voorwaarde is dat de uitvoering van deze maatregel past binnen de bestaande capaciteit (van VTH) en dat de maatregel daadwerkelijk bijdraagt aan passender wonen. Daarnaast willen we meer inzicht krijgen in bij welke inkomensgroepen woningen met een maximale prijs van €390.000 momenteel terecht komen. Binnen de organisatie maken wij een inhoudelijke verdiepingsslag en werken we een systeem uit waarmee de vergunning aangevraagd kan worden. Wij verwachten daarom om de vergunningplicht in te voeren vanaf 1 januari 2026. Op deze manier kan het aanvragen van een vergunning via de gemeente correct worden uitgevoerd.

Het uitgangspunt is om aan de vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouwoorwoningen (prijsgrens €390.000) inkomenseisen te koppelen. De bijpassende inkomensgrenzen zijn gebaseerd op de NIBUD-norm voor inkomens en bijbehorende maximale hypotheek. Deze worden jaarlijks geactualiseerd/geïndexeerd. Regionaal is afgesproken om deze norm aan te houden om daarmee zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wetgeving (waar ook de NIBUD-norm wordt gebruikt).

Voorrang woningzoekenden lokale binding betaalbare nieuwbouwkoopwoningen d.m.v. Experimentenregeling vanaf naar verwachting 2026

Met de wijzigingen in de Huisvestingswet is het mogelijk om bij betaalbare nieuwbouw koopwoningen (max. €390.000) voorrang te geven aan specifieke doelgroepen. Het voorstel is om via een experiment (Artikel 71) te gaan werken met voorrangsregels in dit segment. Het verlenen van voorrang aan een woningzoekende met binding kan alleen bij vergunningplichtige woningen. De verwachting is daarom dat ook deze regeling pas vanaf 1 januari 2026 kan worden ingevoerd. Zodra projecten in beeld zijn die zich hiervoor lenen, wordt invulling gegeven aan het experiment. Het experiment zal een looptijd hebben van twee jaar en zal maximaal drie nieuwbouwprojecten betaalbare koop betreffen. Na twee jaar wordt het experiment geëvalueerd en wordt bekeken welke lessen uit de werkwijze getrokken kunnen worden. De voorrang waarmee geëxperimenteerd kan worden betreft voorrang in verband met maatschappelijke binding (bijv. kernbinding).

Maatschappelijke en economische binding sociale huur

De gewijzigde Huisvestingswet biedt meer ruimte en mogelijkheden voor lokale voorrang ten opzichte van regionale voorrang. Gemeenten kunnen nu 50% van de beschikbare huurwoningen toewijzen aan mensen met binding, zowel lokaal als regionaal. De totale ruimte voor het verlenen van voorrang blijft hetzelfde. Het doel is om inwoners met een maatschappelijke of economische binding een grotere kans te geven op het vinden van een woning in de plek waar ze binding mee hebben. Het voorstel is om hier gebruik van te maken. Regionaal worden de aantallen en percentages woningzoekenden die voorrang krijgen op basis van binding gemonitord. Voor de Huisvestingsverordening leidt dit alleen tot een technische wijziging, het maximumpercentage voor het geven van voorrang aan woningzoekenden met binding van 50% is opgenomen. Daarnaast stellen we voor sociale huur voor om de al bestaande kernbinding in Zegveld en Kamerik aan te vullen met de kern Harmelen om inwoners uit de kern een grotere kans te geven om een woning in de eigen kern te vinden.

Economische binding: Vrijwillige brandweer

Naast maatschappelijke binding is het ook mogelijk om voorrang te bieden aan woningzoekers met economische binding. Dit geldt voor woningzoekenden met een vitaal beroep. Vanuit de brandweer is het verzoek om op basis van economische binding voorrang te verlenen aan de vrijwillige brandweer. We stellen voor om deze voorrang op basis van economische binding te verlenen aan brandweervrijwilligers in de gemeente. Vrijwel alle brandweerposten in de gemeente Woerden zitten net beneden de streefformatie. De Woerdense brandweerposten werken volgens het 'vrije-instroom-principe', wat betekent dat er geen vaste bezetting aanwezig is op de post, maar deze geheel wordt bemant met vrijwilligers die opkomen vanaf huis of werkadres. Hierdoor zijn de brandweervrijwilligers in de kernen in Woerden gebiedsgebonden. Om er voor te zorgen dat de brandweer in de toekomst voldoende bemanning heeft, stellen we voor dat de vrijwillige brandweer voorrang krijgt bij het zoeken naar een woning in de kern waar ze momenteel wonen. Er worden wel voorwaarden gesteld. Onder andere dat de woningzoekende voor een langere periode verbonden is aan de vrijwillige brandweer.

Woninggrootte: Voorrang i.v.m. grootte van de woonruimte en aantal kamers

Voor een passende verdeling van woonruimte wordt voorrang gegeven aan huishoudens die passen bij de grootte van de woning. Hierbij wordt in gemeente Woerden gekeken naar het aantal kamers en de oppervlakte van de woning. Wanneer een woning uit meer kamers bestaat, krijgen grote huishoudens voorrang. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan de grootte past bij de grootte van de woonruimte. Hiervoor wordt de 'normentabel' gebruikt. Momenteel gaat de bezettingsnormentabel tot 8 kamers. Woningen met 7 of 8 kamers worden in de praktijk nauwelijks of niet aangeboden. Er is daarom regionaal afgesproken dit aan te passen. Het voorstel is om de bezettingsnormentabel (Artikel 23) in te korten naar 6 kamers. De differentiatie met 7 en 8 kamers verdwijnt.

Voorrang voor senioren: Invoeren tweetrapsvoorrang voor 55-65 jaar

In de Huisvestingsverordening staat een aantal voorrangsbepalingen naar de 'aard' van de woning. Hiermee wordt een aantal woningtypes aangeduid waarvoor voorrang geldt voor een specifieke doelgroep. Eén van deze woningtypes is de seniorenwoonruimte, waarvoor voorrang wordt verleend aan de doelgroep bestaande uit huishoudens waarvan één van de leden 65 jaar of ouder is. Het voorstel is om een 'tweetrapsvoorrang' in te stellen. Dit betekent dat bij seniorenwoonruimte in eerste instantie wordt gesorteerd op woningzoekenden van 65+. Levert dit geen geschikte kandidaat op, dan is de seniorenwoonruimte ook passend voor woningzoekenden van 55 tot 65 jaar. Argumenten om de slaagkans van deze groep te vergroten zijn onder andere: de grotere verhuisbehoefte van de 55-64-jarigen t.o.v. de 65-plussers en de bijdrage die het verhuizen van de doelgroep 55-65-jarigen kan leveren aan de doorstroming binnen de gemeente.

Invoeren regels over toeristische verhuur in particuliere woningen

De Agenda Recreatie en Toerisme 2023-2028 geeft aan (thema variatie in verblijfsconcepten, p41) een eerlijk speelveld te willen maken tussen reguliere verblijfsaccommodaties zoals hotels en bed-en-breakfaanbieders en particuliere verhuur van woningen zoals Airbnb. Hiertoe is het voorstel om een registratieplicht in te voeren voor alle particuliere aanbieders van toeristische verhuur in Woerden. We sluiten hiervoor aan bij de op landelijke schaal beschikbaar gestelde

registratiemodule via VisitorData. Voor de registratieplicht is ook een meldplicht nodig om de overnachtingen goed te kunnen monitoren. Daarnaast wordt binnen de organisatie een systeem uitgewerkt voor het innen van toeristenbelasting. De verwachting is om dit per januari 2025 operationeel te hebben.

Geen opkoop-bescherming opnemen

In 2023 is er onderzocht in hoeverre er nut en noodzaak is om in gemeente Woerden een opkoopbescherming in te voeren. De regeling biedt gemeenten de mogelijkheid om te voorkomen dat woningen worden opgekocht en vervolgens (duur) in de huurmarkt worden verhuurd. Voorwaarde voor de invoering van deze regeling is aantoonbare nut en noodzaak. Dat wil zeggen dat er in een krappe woningmarkt aantoonbaar veel woningen worden opgekocht door beleggers voor verhuur. De regeling vereist ook de invoering van een vergunningensysteem met bijbehorende handhaving. Vanuit de regio is een overzicht gemaakt van het aantal woningen die tussen 2018 en 2022 zijn gekocht en door wat voor partij (bedrijf, particulier, etc.). Hieruit blijkt dat 2% van het totaal aantal verkochte woningen in de gemeente Woerden is verkocht aan een bedrijfsmatige investeerder en ook 2% van het totaal aantal verkochte woningen in de gemeente Woerden is verkocht aan een particuliere verhuurder. In 2021 en 2022 was dit percentage gemiddeld vaak lager: namelijk 1%. Daarnaast is er de afgelopen jaren op landelijke schaal diverse regelgeving ingevoerd die het verhuren van woningen minder aantrekkelijk maakt. Het voorstel is daarom om geen opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen in te voeren omdat geen nut en noodzaak voor de opkoopbescherming kan worden aangetoond. Wel monitoren wij de ontwikkelingen zodat we bij een gewijzigde koopmarkt de invoering van opkoopbescherming alsnog aan uw raad kunnen voorleggen.

Kernboodschap

Naar aanleiding van de wijzigingen in de Huisvestingswet die sinds 1 januari 2024 van kracht zijn, stelt het college een aantal aanpassingen van de Huisvestingsverordening voor. De aanpassingen zijn regionaal afgestemd, waarbij er ruimte is voor lokaal maatwerk per gemeente. In onderstaande tabel zijn de voorgestelde aanpassingen weergegeven. Daarbij is ook aangegeven of het gaat om een lokale keuze binnen de regionaal gemaakte afspraken of om een regionale afspraak.

Aanpassingen	Regiogaal/lokaal maatwerk	Opmerkingen
Vergunningplicht betaalbare nieuwbouwkooptoningen	Lokale keuze binnen regionaal gemaakte afspraken	De vergunningplicht stellen we naar verwachting per 2026 in
Voorrang woningzoekenden lokale binding betaalbare nieuwbouwkooptoningen d.m.v. Experimentenregeling	Lokale keuze binnen regionaal gemaakte afspraken	De vergunningplicht stellen we naar verwachting per 2026 in
Maatschappelijke en economische binding sociale huur	Lokale keuzes binnen regionaal gemaakte afspraken	- Invoeren 50% van de beschikbare huurwoningen toewijzen aan mensen met binding. - Invoeren voorrang vrijwillige brandweer
Woninggrootte: Voorrang i.v.m. grootte van de woonruimte	Regionale afspraak	De bezettingsnormentabel inkorten naar 6 kamers. De differentiatie met 7 en 8 kamers verdwijnt.
Voorrang voor senioren: Invoeren tweetrapsvoorrang voor 55-65 jaar	Regionale afspraak	N.v.t.
Invoeren regels over toeristische verhuur in particuliere woningen.	Uitvoering vanuit Agenda Recreatie en Toerisme 2023-2028 gemeente Woerden	N.v.t.
Geen opkoop-bescherming opnemen	Lokale keuze binnen regionaal gemaakte afspraken	Nut en noodzaak voor opkoop-bescherming kan op basis van cijfers niet worden aangetoond

Financiën

Niet van toepassing.

Vervolg

Door middel van deze Raadsinformatiebrief wordt de Raad alvast geïnformeerd over de voorgestelde aanpassingen in de Huisvestingsverordening. Ook worden de voorgestelde aanpassingen voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Zij worden gevraagd om een advies te geven over de voorgestelde aanpassingen. Het college kan gemotiveerd afwijken van dit advies. Sinds de aangepaste Huisvestingswet die 1 januari 2024 is ingegaan is het vragen van advies aan Gedeputeerde Staten verplicht. Vervolgens worden de voorgestelde aanpassingen verder uitgewerkt in een nieuwe Huisvestingsverordening. Later dit jaar wordt de aangepaste Huisvestingsverordening ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd

De voorgestelde aanpassingen zijn afgestemd met de woningcorporatie. Ook in de verdere uitwerking van de Huisvestingsverordening zijn zij betrokken. Daarnaast wordt ook afgestemd met afdeling VTH.

Momenteel loopt ook het traject voor het opstellen van het nieuwe Woonprogramma. Zowel het Woonprogramma als de Huisvestingsverordening zijn belangrijke beleidsinstrumenten die samenhangen met het woon- en huisvestingsbeleid van de gemeente. Het Woonprogramma is een beleidsdocument waarin de gemeente haar doelstellingen en ambities voor de woningbouw en woonomgeving voor de komende jaren vastlegt. De huisvestingsverordening is een juridisch document waarin regels en criteria worden vastgelegd voor de verdeling en toewijzing van woningen binnen de gemeente. In Q4 2024 wordt het Woonprogramma ter consultatie aan u voorgelegd. Na consultatie wordt het Woonprogramma aangepast en opnieuw aangeboden aan het college ter vaststelling. Hierna wordt de aangepaste huisvestingsverordening ter besluitvorming voorgelegd.

De aangepaste Huisvestingsverordening wordt naar verwachting in Q4 2024 ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Dit proces verloopt als gebruikelijk. Regionaal is afgesproken dat de aanpassingen uiterlijk 1 januari 2025 ingaan.

Bijlagen
