

Raadsvoorstel

Opsteller

Vries, Ilse de

Vergadering van

1 oktober 2024

Kenmerk

Z/24/069723 / D/24/152819

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Aanpassingen Huisvestingsverordening

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om de aangepaste Huisvestingsverordening gemeente Woerden vast te stellen. Door middel van een Huisvestingsverordening kunnen gemeenten sturen in de verdeling van schaarse woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De voorgestelde aanpassingen dragen bij aan het borgen van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimten, zodat iedereen de mogelijkheid krijgt om een woning te vinden met een prijs die past bij zijn/haar inkomen. De 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 zien we mogelijkheden voor het doorvoeren van enkele optimalisaties.

Gevraagd besluit

De Huisvestingsverordening gemeente Woerden vast te stellen.

Inleiding

Per 1 juli 2023 is de nieuwe Huisvestingsverordening gemeente Woerden 2023 (hierna: Huisvestingsverordening) in werking getreden. Vanwege de aanpassingen in de Huisvestingswet die per 1 januari 2024 van kracht zijn, is het voorstel om een aantal aanpassingen in de Huisvestingsverordening door te voeren. Voor deze aanpassingen in de Huisvestingsverordening is regionaal (U10) een aantal gezamenlijke afspraken gemaakt. Hierbinnen is ruimte voor lokaal maatwerk. Daarnaast worden enkele optimalisaties doorgevoerd. De aanpassingen in de Huisvestingsverordening dragen bij aan het borgen van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimten, zodat iedereen de mogelijkheid krijgt om een woning te vinden met een prijs die past bij zijn/haar inkomen. Regionaal is afgesproken dat de nieuwe verordening uiterlijk 1 januari 2025 ingaat.

De aanpassingen zijn op regionaal niveau (U10) afgestemd. Sinds de aangepaste Huisvestingswet die 1 januari 2024 is ingegaan, is het verplicht om de voorgestelde aanpassingen in de Huisvestingsverordening ter advies voor te leggen aan de Gedeputeerde Staten. Dit advies is aangevraagd bij de Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht. De adviesaanvraag en het ontvangen advies zijn te vinden in bijlage 2 (D/24/154508) en bijlage 3 (D/24/154506). Vanuit de gemeente is er ambtelijk gereageerd op het advies van de Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht. Het advies heeft niet geleid tot aanpassingen in de Huisvestingsverordening.

De wijzigingen in de Huisvestingsverordening zijn de volgende:

- Invoeren vergunningplicht betaalbare nieuwbouwoopwoningen (vanaf naar verwachting 2026).
- De vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouwoopwoningen vanaf 2026 koppelen aan een inkomen gebaseerd op de NIBUD-norm

- Invoeren voorrang woningzoekenden lokale binding betaalbare nieuwboukoopwoningen d.m.v. Experimentenregeling vanaf naar verwachting 2026.
- Hanteren wettelijk toegestane percentage van maximaal 50% van de woningen toewijzen op basis van voorrang i.v.m. binding.
 - Maatschappelijke binding: Toevoegen kernbinding Harmelen.
 - Economische binding: Voorrang voor brandweervrijwilligers.
- Aanpassen voorrang grote huishoudens.
- Aanpassen voorrang senioren: Invoeren tweetrapsvoorrang voor 55-65 jaar.
- Invoeren regels over toeristische verhuur in particuliere woningen.

De precieze tekstuele aanpassingen zijn opgenomen in bijlage 1 (D/24/154504).

Participatieproces

De voorgestelde aanpassingen zijn besproken en afgestemd met de woningcorporatie.

Wat willen we bereiken

Het hanteren van een actuele Huisvestingsverordening waarin de nieuwe aanpassingen in de Huisvestingswet 2014 zijn geïmplementeerd.

Wat gaan we daarvoor doen

We scherpen de huidige Huisvestingsverordening op een aantal punten aan. Daarnaast voegen we een aantal nieuwe maatregelen aan de verordening toe.

Argumenten

1.1. Met de aanpassingen borgen we dat de wijzigingen in de Huisvestingswet die sinds 1 januari 2024 van kracht zijn geïmplementeerd worden.

Regionaal is afgesproken dat de Huisvestingsverordening uiterlijk 1 januari 2025 van kracht is.

1.2. Een vergunningplicht voor betaalbare nieuwboukoopwoningen (max. prijs €390.000) vanaf 2026 draagt bij aan een passende verdeling van woningen.

De vergunningplicht zorgt ervoor dat deze woningen terecht komen bij huishoudens met een inkomen dat past bij de koopprijs en die we met dit segment willen bedienen. Het hanteren van een vergunningplicht vanaf 2026 zorgt ervoor dat het proces zorgvuldig kan worden opgezet en uitgevoerd. Het aanhouden van de NIBUD-norm voor de vergunningplicht voor betaalbare nieuwboukoopwoningen zorgt voor eenduidigheid. Voor het verkrijgen van een vergunning geldt een maximale inkomenseis. 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).

1.3. Het verlenen van voorrang bij betaalbare nieuwboukoopwoningen via een Experimentenregeling geeft de ruimte om te experimenteren met nieuwe maatregelen.

Door te werken met een Experimentenregeling voordat definitieve maatregelen genomen worden over voorrang bij nieuwbouw betaalbare koop kan er eerst meer ervaring opgedaan worden met deze nieuwe maatregel. De uitvoering voor het verlenen van voorrang is ingewikkeld, omdat er voor deze woningen geen centrale wachtlijst is zoals bij sociale huur. Samen met ontwikkelaars moet bij specifieke projecten worden gekeken hoe dit het beste ingeregeld kan worden, door bijvoorbeeld ook meerdere werkwijzen te testen. Omdat de Experimentenregeling pas kan worden ingevoerd wanneer de vergunningplicht voor betaalbare nieuwboukoopwoningen is geregeld, geldt deze naar verwachting vanaf 2026.

1.4. Vastleggen dat maximaal 50% van de sociale huurwoningen op basis van binding met voorrang mag worden toegewezen geeft woningzoekenden met binding een grotere kans op het vinden van een woning.

Met de aanpassing van de Huisvestingswet is het maximumpercentage van 25% voor lokale voorrang losgelaten. Dit percentage valt nu samen met regionale binding. Met andere woorden, de 50% voorrang voor woningzoekenden met

binding geldt voor zowel woningzoekenden met regionale als lokale binding. 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. Met de regio is afgesproken de monitoring van binding vorm te geven om inzicht te krijgen in de percentages van woningzoekenden die door middel van binding voorrang krijgen.

1.5. Toevoegen kern Harmelen voor het verlenen van kernbinding zorgt ervoor dat inwoners uit de kern een grotere kans hebben op het vinden van een woning in eigen kern.

Momenteel is het vinden van een woning lastig vanwege de schaarste op de woningmarkt. Dit is ook van belang voor de leefbaarheid van Harmelen. Op dit moment geldt de kernbinding al in Zegveld en Kamerik.

1.6. Voorrang verlenen aan de vrijwillige brandweer draagt bij aan behouden/verkrijgen voldoende bemensing op brandweerposten.

Vrijwel alle brandweerposten in de gemeente Woerden zitten net beneden de streefformatie. De Woerdense brandweerposten werken volgens het 'vrije-instroom-principe'; er is geen vaste bezetting aanwezig op de post, maar de post wordt bemest met vrijwilligers die opkomen vanaf huis of werkadres. Hierdoor zijn de brandweervrijwilligers in de kernen gebiedsgebonden. Vanuit de brandweer is het signaal afgegeven dat voorrang voor brandweervrijwilligers zou kunnen helpen bij het aantrekken en behouden van voldoende brandweervrijwilligers. In beleidsregels worden voorwaarden en de werkwijze voor het aanvragen van voorrang voor brandweervrijwilligers uitgewerkt.

1.7. Aanpassen toewijzing van woningen aan grote huishoudens maakt toewijzing logischer.

In de praktijk komen woningen met 7 of 8 kamers niet of nauwelijks beschikbaar. Door de bezettingsnormtabel in te korten naar 6 kamers vallen alle huishoudens van 6 of meer personen in de dezelfde categorie en worden woningen vanaf 6 kamers toegewezen aan 'grote' huishoudens met de langste wachttijd in plaats van het grootste huishouden.

1.8. De tweetrapsvoorrang vergroot de kans dat seniorenwoonruimte terecht komt bij een passende doelgroep.

Het toevoegen van de tweetrapsvoorrang voor de doelgroep 55-65 jaar vergroot de slaagkans op het vinden van een passende woning van deze groep. Bij de tweetrapsvoorrang wordt bij seniorenwoonruimte in eerste instantie gesorteerd op woningzoekenden van 65+. Levert dit geen geschikte kandidaat op, dan is de seniorenwoonruimte ook passend voor woningzoekenden van 55 tot 65 jaar. Redenen 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.

1.9. Invoering regels over toeristische verhuur in particuliere woningen zorgt voor een eerlijk speelveld tussen reguliere verblijfsaccommodaties en particuliere toeristische verhuur.

Een registratieplicht voor alle particuliere aanbieders van toeristische verhuur in Woerden maakt het mogelijk om het aantal overnachtingen goed te kunnen monitoren. Dit zorgt er ook voor dat de toeristenbelasting bij deze particuliere verhuurders geïnd kan worden. Voor de registratie sluiten we aan bij de op landelijke schaal beschikbaar gestelde registratiemodule via VisitorData.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1. Het instellen en de implementatie van een vergunningplicht voor nieuwbouwkoopwoningen vergt tijd en inzet.

Voor het instellen van een vergunningplicht voor nieuwbouwkoopwoningen (prijsgrens €390.000) is een werkproces nodig waarmee de vergunning bij de gemeente kan worden aangevraagd. De implementatie van dit proces vraagt de nodige voorbereiding, mede omdat het gaat om een (landelijk) nieuwe regeling. Zowel het opzetten van een systeem waarin de vergunning kan worden aangevraagd als het verlenen van de vergunningen vraagt capaciteit. Het verlenen van de vergunningen zal vooral in pieken aan de orde zijn (wanneer een woningbouwproject met betaalbare nieuwbouwkoopwoningen wordt opgeleverd). Het uitgangspunt is dat de uitvoering past binnen de huidige capaciteit. Mogelijk staat dit op gespannen voet met andere werkzaamheden. Dit moet verder uitgewerkt worden binnen de organisatie. De vergunningplicht zal hierom naar verwachting pas op 1 januari 2026 in werking treden.

1.2. Het ontbreken van een vergunning maakt de koop niet ongeldig.

De wet regelt niet dat bij het ontbreken van een vergunning de koop ongeldig is. Het kan dus voorkomen dat iemand een woning koopt en er geen vergunning wordt afgegeven maar de koop ook niet meer ongedaan kan worden gemaakt. Er moet gezamenlijk met ontwikkelaars voor worden gezorgd dat dit zoveel mogelijk wordt voorkomen, bijvoorbeeld door inzet op communicatie over deze verplichting en te stimuleren dat ontbindende voorwaarden in de modelovereenkomsten worden opgenomen.

1.3. Onbekend is hoeveel betaalbare koopwoningen nu terecht komen bij hogere inkomens.

We monitoren momenteel niet bij wie betaalbare koopwoningen terecht komen. Het is daardoor niet te zeggen of middeninkomens nu echt achter het net vissen. Met de vergunningplicht borgen we wel dat alle betaalbare koopwoningen

bij de juiste doelgroep terecht komen. Daarnaast maken we voor het instellen van de vergunningplicht een inhoudelijke verdiepingsslag.

1.4. We voeren geen opkoopbescherming in. Het nut en de noodzaak voor het instellen van een Opkoopbescherming kan niet voldoende worden aangetoond.

Het is mogelijk om als gemeente in de Huisvestingsverordening opkoopbescherming op te nemen. 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. Uit cijfers van een regionaal overzicht 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%. Uitgaande van deze cijfers wordt het nut en de noodzaak van opkoopbescherming niet voldoende aangetoond. Daarnaast is er de afgelopen jaren op landelijke schaal diverse regelgeving ingevoerd die het verhuren van woningen minder aantrekkelijk maakt.

1.5 Door voorrang te geven aan woningzoekenden met binding wordt het recht van vrije vestiging van woningzoekenden door gemeenten in mindere mate ingeperkt.

In totaal mag maximaal 50% van de vrijkomende woningen in het sociale huursegment met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met voorrang vanwege binding. De overige 50% blijft beschikbaar voor woningzoekenden zonder binding. Met de regio is afgesproken de monitoring van binding vorm te geven om inzicht te krijgen in de percentages van woningzoekenden die door middel van binding voorrang krijgen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

N.v.t.

Communicatie

De gewijzigde verordening wordt gecommuniceerd via de gemeentelijke website. Daarnaast wordt deze gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website Overheid.nl.

Vervolgproces

Na het besluit wordt de aangepaste verordening gepubliceerd. Specifiek voor de maatregelen met betrekking tot de vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouwkopwoningen wordt een inhoudelijke verdiepingsslag gemaakt. Vervolgens wordt, afhankelijk van de uitkomsten van deze inhoudelijke verdiepingsslag, een werkproces uitgewerkt voor het aanvragen en uitgeven van deze vergunningen.

Bevoegdheid raad

Artikel 147, eerste lid, en artikel 149 van de Gemeentewet.

Bijlagen

Raadsbesluit Huisvestingsverordening gemeente Woerden (D/24/154264)

1. Aanpassingen huisvestingsverordening gemeente Woerden op een rij (D/24/154504)
2. Brief Adviesaanvraag Gedeputeerde Staten Provincie Utrecht (D/24/154508)
3. Brief Advies Gedeputeerde Staten Provincie Utrecht (D/24/154506)