

Raadsvoorstel

Opsteller

Heer, Cees de

Vergadering van**Kenmerk**

Z/21/029281 / D/21/038754

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Onderwerp

Tussentijdse wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden

Samenvatting

Met de vaststelling van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden is afgesproken dat de werking van de verordening tussentijds in 2021 geëvalueerd zou worden. Dit is nu gebeurd en heeft geleid tot een aantal inhoudelijke en technische - waaronder juridische – wijzigingsvoorstellen. Het beleid is inhoudelijk niet gewijzigd, de verordening gaat uit van dezelfde uitgangspunten. De zestien samenwerkende Utrechtse gemeenten hebben qua tekst een bijna identieke verordening voor hun eigen gemeente. De evaluatie is regionaal uitgevoerd.

Gevraagd besluit

1. Besluit de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden te wijzigen conform bijgevoegd raadsbesluit.
2. Besluit de wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden in werking te laten treden per 1 januari 2022.

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeente de mogelijkheid om door middel van een huisvestingsverordening te sturen op de woonruimteverdeling wanneer er sprake is van schaarste. Van die mogelijkheid hebben zestien Utrechtse gemeenten gebruik gemaakt (U16.) Al geruime tijd worden in de regio Utrecht de huisvestingsverordeningen afgestemd zodat ook één regionaal verdeelsysteem kan worden gehanteerd. De woningmarkt stopt namelijk niet bij de gemeentegrens. Er is sprake van een regionale woningmarkt. De woningen worden dan ook via één regionaal systeem WoningNet aangeboden. Voor woningzoekenden van een sociale huurwoning is het van belang dat er een transparant en een eenduidig systeem is met duidelijke spelregels voor de gehele regio.

Participatieproces

Bij de vaststelling van de huisvestingsverordening in 2019 is afgesproken om in 2021 de verordening te evalueren. Onderzoeks- en adviesbureau RIGO heeft de evaluatie uitgevoerd (zie bijlage 2.) De uitkomsten van de evaluatie en de daarop gebaseerde conceptwijzigingsvoorstellen (zie bijlage 3) zijn uitgebreid met de regiogemeenten en de woningcorporaties (lokaal en regionaal) besproken.

Wat willen we bereiken

Met de gewijzigde verordening wordt een zo eerlijk mogelijke verdeling van de schaars vrijkomende sociale huurwoningen bewerkstelligd en is deze aangepast aan de vraagstukken van deze tijd.

Bij de behandeling van de wijziging van de regionale huisvestingsverordening in U16-verband, hebben de gemeenten gevraagd om een notitie waarin de nut en noodzaak van een regionale huisvestingsverordening wordt beschreven. We hebben hier dan met name over regionale woonruimteverdeling. De notitie is er gekomen (zie bijlage 4.)

Wat gaan we daarvoor doen

De evaluatie en de ervaringen uit de praktijk geven aanleiding om de Huisvestingsverordening op een beperkt aantal punten aan te wijzigen. Om zo goed mogelijk te kunnen sturen op de woonruimteverdeling is gewenst de verordening aan te passen.

Argumenten

In bijlage 3 zijn de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening met aanleiding, toelichting en argumentatie voor de voorgestelde wijziging, uitgebreid omschreven. Het gaat om tien hoofdonderwerpen en negentien bijpassende wijzigingen die worden voorgesteld. De negentien wijzigingen corresponderen met de voorgestelde artikelen in de wijzigingsverordening.

De belangrijkste wijzigingen die nu worden voorgesteld zijn:

1. Bezettingsnorm van sociale huurwoningen (besluitnummer 13.)

Door toepassing van de tabel in lid 2 van artikel 2.4.2 (*woningtype, oppervlakte, aantal kamers en grootte van het huishouden*) wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een groot huishouden. Als die echter niet op een aangeboden woning reageren, wordt verder geen onderscheid meer gemaakt in de grootte van het huishouden. De voorrangregel geldt dan niet meer. In de meeste gevallen gaat de woning dan naar de woningzoekende die het langst staat ingeschreven. Hierdoor kunnen grote woningen nog steeds aan éénpersoonshuishoudens worden toegewezen. Gezien de grote krapte op de woningmarkt is dit niet wenselijk en zouden de woningen zo passend mogelijk moeten worden toegewezen. Daarom wordt er voorgesteld om een staffel (lid 2b) toe te passen bij grote woningen (woonkamer met vier of meer slaapkamers.) Als bijvoorbeeld een huishouden van 5 of meer personen voorrang heeft en dat huishouden reageert niet dan heeft vervolgens een huishouden van 4 personen kans op de woning, enzovoort.

2. Afwijken van de bezettingsnorm door woningcorporaties (besluitnummer 13.)

De bezettingsnorm in artikel 2.4.2 is een goede leidraad maar regelmatig zien woningcorporaties zich genoodzaakt om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld in zeer gehorige complexen met grote appartementen. Daar gaat de huisvesting van te veel grote gezinnen ten koste van de leefbaarheid. Woningcorporaties hebben meer ruimte nodig om zelf een bezettingsnorm te hanteren. De huidige formulering van artikel 2.4.2 biedt deze vrijheid onvoldoende. In de huidige huisvestingsverordening kan een woningcorporatie alleen een andere norm hanteren als er '*aantoonbare ervaringsgegevens*' zijn. De bewijslast is daardoor zwaar en staat het verhuurproces in de weg.

Woningcorporaties kennen als geen ander hun bezit en kunnen dus als geen ander een goede afweging maken over het geschikte aantal personen voor de woning. Het is verantwoord de woningcorporatie meer vrijheid te geven. Uiteindelijk hebben gemeente en woningcorporatie een gezamenlijk doel, namelijk een doelmatige inzet van de schaarse voorraad en leefbare buurten. Door de aanpassing van artikel 2.4.2 kan de woningcorporatie maatwerk toepassen. Met de woningcorporatie GroenWest wordt afgesproken nauwlettend in de gaten te houden wat de effecten zijn van het afwijken van de bezettingsnorm en hierover in gesprek te gaan met de gemeente. Elke twee jaar wordt in regionaal verband de Huisvestingsverordening geëvalueerd en kan de verordening net als nu wordt voorgesteld worden gewijzigd als daar aanleiding voor is.

3. Doorstroming, van groot naar beter (besluitnummer 15.)

De regeling van groot naar beter is een succes. Dit blijkt ook uit het RIGO-rapport (bijlage 2, pagina's 18-20.) De regeling houdt in dat wanneer een huurder een sociale huurwoning achterlaat met minimaal vier kamers (woonkamer en drie slaapkamers) en een nieuwe woning met maximaal drie kamers betreft, er afspraken worden gemaakt over een maximale en acceptabele huuraanpassing.

De voorstellen zijn er dan ook alleen op gericht om een aantal onvoorziene en ongewenste effecten van de doorstroomregeling voor de sociale huursector te voorkomen en om maatwerk door woningcorporaties mogelijk te maken. Er is bijvoorbeeld doorstroming vanuit de particuliere verhuur naar sociale huurwoningen en er is de zogenoemde sluiproute. Deze sluiproute houdt in dat een woningzoekende een minder aantrekkelijke vierkamerwoning accepteert waarvoor een relatief lage inschrijfduur nodig is, om vervolgens vrijwel direct met voorrang door te stromen naar een kwalitatief zeer goede en zeer populaire driekamerwoning. De wijziging van artikel 2.4.4 moet dit voorkomen.

4. Lokaal maatwerk, voorrang kleine huishoudens, doorschuifregeling (respectievelijk besluitnummer 12 en besluitnummer 15.)

De regionale huisvestingsverordening heeft een aantal zogenoemde kan-bepalingen ('*burgemeester en wethouders kunnen*') waarmee elke gemeente zijn eigen lokale kleur kan geven aan de huisvestingsverordening. Deze kan-bepalingen worden in lokale beleidsregels en/of prestatieafspraken opgenomen. Twee goede voorbeelden zijn (1) het in specifieke situaties niet toepassen van de voorrangregel voor woningzoekenden met een laag inkomen en (2) het vervallen van de eis dat er geen sprake mag zijn van zogenoemde wooncarrière bij het doorschuiven in hetzelfde wooncomplex.

- Door het incidenteel niet toepassen van de voorrangregel voor woningzoekende met een laag inkomen, maken ook de kleine huishoudens van de secundaire doelgroep (deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag) kans op een woning. Door de combinatie van de voorrang voor lage inkomens en de bezettingsnorm valt deze groep nu buiten de boot. Er is vrijwel geen aanbod van kleine woningen in de hogere huurprijsklasse.

-
- De meerwaarde van de doorschuifregeling is maatwerk. Dit wordt echter beperkt door de eis dat je als doorschuiver geen wooncarrière mag maken. Door deze eis te laten vervallen kan het bijvoorbeeld wel mogelijk zijn om van een verdieping te verhuizen naar de begane grond.
-

5. Juridisch en technische wijzigingen

Naast de inhoudelijke aanpassingen is er een aantal juridische en technische aanpassingen die worden voorgesteld (53 % van de voorgestelde wijzigingen.) Het gaat dan bijvoorbeeld bij kernbinding om aansluiting bij de wettelijke definitie maatschappelijke binding van drie naar zes jaar. Ook kan het gaan om verduidelijking van begrippen en het schrappen van taalfouten en onjuistheden.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

1. Transparantie

Door de schaarste van sociale huurwoningen is het gewenst dat zo passend mogelijk woningen worden toegewezen. Met passend wordt bedoeld dat het woningtype, het aantal kamers en het aantal vierkante meters passen bij het inkomen en bij de gezinssamenstelling. De verordening en de voorgestelde wijzigingen hierop gaan uit van dit principe. Aan de andere kant maken maatwerk en de verschillende voorrangregels (waaronder urgenties) die daarbij horen de toewijzing van woningen minder transparant en minder te accepteren voor woningzoekenden die dan achter het net vissen. Zij staan vaak lang ingeschreven en willen voor het eerst een huren of verhuizen naar een grotere en/of nieuwere woning. Beide groepen woningzoekenden kunnen nergens anders terecht dan in een sociale huurwoning. Als de toewijzing van een huurwoning in een specifieke situatie heel onredelijk voor een woningzoekende uitpakt, kan maatwerk worden toegepast om de zogenoemde gedupeerden van het aanbodsysteem alsnog een woning toe te kennen. Dit zijn wel uitzonderlijke situaties (artikel 2.5.1g.)

2. Regionale verordening

De verordening is regionaal. Het regionale systeem van woonruimteverdeling vereist nu eenmaal gelijke spelregels in gehele regio. Gemeenten (en woningcorporaties) verschillen echter in behoefte. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met de aard van de woningvoorraad. Door het opnemen van 'kan-bepalingen' in de verordening kan enigszins aan de verschillen tegemoet worden gekomen. Een andere gemeente (of woningcorporatie) hoeft niet hetzelfde te doen.

3. *Besluit in 16 gemeenten tegelijk*

Gezien het feit dat het een regionale verordening betreft is het van belang dat de wijzigingen in alle 16 gemeenten tegelijk worden overgenomen. Zie ook bijlage 4 over nut en noodzaak van een regionale verordening. De kan-bepalingen worden in iedere gemeente afzonderlijk uitgewerkt in lokale beleidsregels.

4. *Opkoopbescherming*

Op 6 juli 2021 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel opkoopbescherming aangenomen. Hierdoor wordt de Huisvestingswet 2014 aangepast en daarmee ook de mogelijkheden voor gemeenten om de regels op te nemen in de Huisvestingsverordening. Verwacht wordt dat de wet per 1 januari 2022 ingaat. Een uitwerking van de wet naar regelgeving in de huisvestingsverordening, wordt voorbereid door een aantal grote gemeenten waaronder Utrecht. Woerden doet hier ook aan mee in regionaal verband. Als een wijziging van de Huisvestingsverordening voor Woerden nodig is, komt hiervoor een voorstel. De wijziging van de verordening die nu wordt voorgesteld komt daarvoor te vroeg.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

NVT

Communicatie

De gewijzigde regelgeving wordt bekend gemaakt via de gemeentelijke website, de website van woningcorporatie GroenWest en die van WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt de wijzigingsverordening gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website Overheid.nl. Van de gewijzigde verordening zal ook kennis worden gegeven op www.officiëlebekendmakingen.nl

Vervolgproces

Zie hierboven.

Bevoegdheid raad

Artikel 4 van de Huisvestingswet 2014.

Bijlagen

1. Raadsbesluit tussentijdse wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden (38889.)
2. Rapport *Woonruimteverdeling in de U16. Analyse van WoningNet-cijfers ten behoeve van de evaluatie van de huisvestingsverordeningen*. RIGO Research en Advies, Amsterdam, 22 april 2021 (40301.)
3. *Evaluatie Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019* (de voorgestelde aanpassingen met toelichting), 40302.)
4. Notitie *Nut en noodzaak regionale huisvestingsverordening*. U16, 2021 (40305.)
5. Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden (40304.)