

Raadsvoorstel

Opsteller

Diallo, Djenabou

Vergadering van

9 mei 2023

Kenmerk

Z/23/058121 / D/23/096121

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Onderwerp

Huisvestingsverordening gemeente Woerden 2023

Samenvatting

Per 1 juli 2023 vervalt de huidige huisvestingsverordening van rechtswege. De verordening vormt een belangrijke basis voor ons woonbeleid en daarom is deze nieuwe verordening nodig. De structuur van de huidige verordening stamt uit 2015 en is meerdere malen aangepast en uitgebreid met nieuwe regelingen. De leesbaarheid en begrijpelijkheid zijn hierdoor sterk afgenomen. De nieuwe verordening is qua structuur daarom volledig opnieuw opgebouwd, waarbij wel het huidige beleid grotendeels behouden is. Deze verordening is wederom regionaal afgestemd in U16 verband. In de bijlage (D/23/099864) vindt u het overzicht met aanpassingen, de was-wordt lijst. Omdat naar verwachting later dit jaar de Huisvestingswet 2014 wordt vernieuwd, verwachten wij dat in 2024 grotere beleidswijzigingen worden doorgevoerd in de verordening. Hiervoor zullen wij u als raad meenemen in de voorbereiding van de wijzigingen. Met de verordening die nu voor u ligt, brengen we de basis op orde en scheppen we ruimte om in de nabije toekomst nieuwe elementen toe te voegen.

Gevraagd besluit

De Huisvestingsverordening gemeente Woerden 2023 vast te stellen en per 1 juli 2023 in werking te laten treden onder gelijktijdige intrekking van de huidige Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden.

Inleiding

Conform de Huisvestingswet 2014 mag een gemeente bij schaarste van (sociale huur) woningen een huisvestingsverordening opstellen. In deze huisvestingsverordening staan onder meer regels opgenomen over het toewijzen van huurwoningen, het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden en aangegeven wanneer wijzigingen van de woningvoorraad vergunningsplichtig zijn. Volgens de Huisvestingswet 2014 geldt een huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar. Per 1 juli 2023 vervalt de huidige huisvestingsverordening van rechtswege. Op het moment dat de schaarste nog aanwezig is, en aangetoond kan worden, mag een nieuwe huisvestingsverordening worden aangenomen.

In de gemeente Woerden hebben wij vastgesteld dat er nog sprake is van schaarste. Sterker nog, de schaarste is het afgelopen jaar (2022) alleen maar verder toegenomen (D/23/099865).

Zoals aangegeven verloopt de huisvestingsverordening per 1 juli 2023. Hierdoor moet er een nieuwe verordening worden vastgesteld. De bijgevoegde verordening is beperkt in zijn beleidswijzigingen, omdat naar verwachting later dit jaar de Huisvestingswet 2014 wordt vernieuwd. Dit betekent dat de huisvestingsverordening dan wordt aangepast, waarbij

gekeken zal worden naar mogelijk grotere beleidswijzigingen. Zodra de actualisatie van de Huisvestingswet 2014 is aangenomen in de Eerste Kamer, zullen wij een werksessie houden met u als raad en passen de huisvestingsverordening vervolgens aan door middel van een nieuw voorstel. De verwachting is, uitgaande dat de besluitvorming bij het Rijk soepel verloopt, dat het voorstel in Q4 van 2023 gereed is.

De huisvestingsverordening die nu aan u voorligt is zoals aangegeven beleidsmatig niet sterk veranderd, maar wel qua opzet en structuur. Met deze nieuwe verordening brengen we de basis op orde en scheppen we ruimte om in de nabije toekomst nieuwe beleidstoepassingen toe te voegen.

Wijzingen ten opzichte van de oude verordening:

1. Nieuwe opzet

De nieuwe verordening heeft een andere structuur en is hierdoor beter leesbaar. Daarnaast sluit de nieuwe opzet aan bij de toekomstige voorgenomen wetswijzigingen.

2. Verheldering onderlinge rangorde van voorrangsregelingen

De huidige verordening gaf niet in alle situaties duidelijkheid over de onderlinge volgorde van de voorrangsregels. Dit werd vooral veroorzaakt doordat er gedurende de looptijd van de verordening meerdere voorrangsregelingen zijn bij gekomen en aangepast. Voor het correct functioneren van het Woningnetafbeeldingssysteem hebben de corporaties in samenwerking met de gemeenten de voorrangsregels nader uitgewerkt.

3. Aanpassing bezettingsnorm

Door een kleine aanpassing in de bezettingsnormentabel kunnen eenpersoonshuishoudens weer reageren op appartementen groter dan 60m² en drie kamers. Dit is nodig omdat veel eenpersoonshuishoudens actief zoeken en er niet genoeg kleinere woonruimten zijn.

4. Juridische en technische verbeteringen

Het gaat dan bijvoorbeeld om aanpassing van wettelijke definities en verduidelijking van begrippen.

Participatieproces

De woningcorporatie Cazas Wonen is betrokken geweest bij de voorgestelde aanpassingen van de huisvestingsverordening.

Wat willen we bereiken

Met de instrumenten die de huisvestingsverordening biedt, wordt beoogd de schaarse beschikbare woonruimte zo eerlijk, rechtvaardig en optimaal mogelijk te verdelen. Ook wordt beoogd de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraad zo goed mogelijk te beschermen, waarbij de afweging wordt gemaakt tussen het optimaal benutten van de woningvoorraad aan de ene kant en het beschermen van de leefbaarheid in buurten en wijken aan de andere kant.

Wat gaan we daarvoor doen

De ervaringen uit de praktijk geven aanleiding om de Huisvestingsverordening op een beperkt aantal punten te wijzigen. We voeren enkele verbeteringen door in het verdelen van de schaarste. Met deze nieuwe verordening verbeteren we concreet ook vooral de leesbaarheid en transparantie.

Argumenten

1.1 Het woonruimtekort in de sociale huur is in Woerden dusdanig hoog, dat sturing middels een huisvestingsverordening noodzakelijk is.

In de gemeente Woerden is de schaarste nog niet opgelost (D/23/099865). Dit blijkt ook uit de RWU Regionale Corporatiemonitor 2022 (D/23/099866). De druk op de woningmarkt, zowel in Woerden als in de bredere regio, is groot. In alle segmenten van de markt blijft sprake van tekorten. Daarom is het noodzakelijk om een nieuwe verordening vast te stellen.

1.2 De nieuwe verordening is beter leesbaar en wijziging in beleid is minimaal.

De basis voor de huidige verordening stamt uit 2015 en deze basis is bij de vernieuwing in 2019 behouden. De afgelopen acht jaar zijn aan de huisvestingsverordening verschillende regelingen toegevoegd. Hierdoor is de begrijpelijkheid en de leesbaarheid sterk afgenomen. Het gevolg is dat de huidige 'constructie' eigenlijk niet meer geschikt is om op verder te bouwen. De structuur van de verordening is daarom aangepakt en in lijn gebracht met de VNG-modelverordening. Daarnaast zijn ook reparaties doorgevoerd die uit jurisprudentie voortkomen. Hierdoor is de nieuwe verordening weer geschikt gemaakt voor toekomst. Er is rekening gehouden met voorgenomen wetswijzigingen, zodat die eenvoudig in de structuur van de verordening ingepast kunnen worden.

Na wijziging van de Huisvestingswet 2014, zullen er naar verwachting grotere beleidswijzigingen worden doorgevoerd. Hiervoor is de keuze gemaakt om de wijzigingen in deze verordening minimaal te houden. Grotere beleidswijzigingen zullen dan in 2024 worden doorgevoerd.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Een nieuwe structuur voor de verordening betekent nieuwe teksten met kans op fouten.

De keuze voor een nieuwe opzet is gemaakt om een goede toekomstgerichte basis te creëren voor komende jaren. Een nieuwe opzet zou kunnen leiden tot onbedoelde fouten. Kleine onbedoelde foutjes kunnen juridisch grote gevolgen hebben. Doorgaan met de huidige structuur is echter een nog groter risico, doordat de verordening door de vele regelingen en onduidelijke samenhang multi-interpretabel geworden is. Tevens is zo secuur mogelijk naar de nieuwe teksten gekeken met een extra toets door VBK-advocaten om fouten te voorkomen. Ook is gekozen voor een beleidsarme versie, zodat de nadruk van de aanpassingen ook op de structuur en juridische robuustheid ligt en niet op nieuw beleid. Mochten er na inwerkingtreding van de verordening onverhoopt onvolkomenheden aan het licht komen, dan zullen we daarvoor zo snel mogelijk een reparatievoorstel doen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

n.v.t.

Communicatie

De gewijzigde verordening zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt deze gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website Overheid.nl.

Vervolgproces

Naar verwachting zal de Huisvestingswet 2014 nog dit jaar worden aangepast. Om snel de mogelijkheden van de aangepaste Huisvestingswet te benutten is het streven per 1 januari 2024 of zo snel mogelijk daarna, de verordening aan te passen. Vooraf zal met de raad een werksessie worden gehouden.

Bevoegdheid raad

Artikel 4 van de Huisvestingswet 2014.

Bijlagen

- Raadsbesluit Huisvestingsverordening gemeente Woerden 2023 (98129)
- Huisvestingsverordening gemeente Woerden 2023 (99863)
- Overzicht aanpassingen Huisvestingsverordening 2023 (99864)
- Schaarste in de regio Utrecht 2022 (99865)
- RWU Regionale Corporatiemonitor 2022 (99866)