

RAADSVORSTEL

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 - gemeente Zeist



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Laura Hoogstraten	Ontvangst griffie	3 mei 2023
Opsteller	Corine Murre	Ronde Tafel	N.v.t.
Zaak/stuknummer	23RV025/174873	Debat	N.v.t.
Besluit college	18 april 2023	Raadsvergadering	23 mei 2023

Onderwerp

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023-gemeente Zeist

Doel van het voorstel

Vaststellen van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023-gemeente Zeist

Voorgesteld besluit

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023- gemeente Zeist vast te stellen.
2. De verordening gelijk met die van de regiogemeenten in werking te laten treden op 1 juli 2023

Besluit Raad 23 mei 2023:

Inhoud

Per 1 juli 2023 vervalt de huidige huisvestingsverordening van rechtswege. De verordening vormt een belangrijke basis voor het woonbeleid. In de huisvestingsverordening zijn onder andere de regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen vastgelegd, zoals voorrangscriteria en regels voor urgentie. Een nieuwe verordening is nodig. In de regio stemmen we de huisvestingsverordeningen met elkaar af. Afgesproken is om een zogenaamd dubbelspoor te hanteren. Deze keuze voor een dubbelspoor is ingegeven doordat de nieuwe Huisvestingswet met een aantal grote beleidskeuzes nog niet in werking is getreden, maar er per 1 juli 2023 wel een nieuwe verordening moet zijn in verband met het van rechtswege vervallen van de huidige verordening. Spoor 1 is gericht op een nieuwe huisvestingsverordening per 1 juli 2023, waarbij het huidige beleid wordt gecontinueerd. Wel is de structuur van de verordening aangepast en daarmee de leesbaarheid. Conform spoor 1 wordt aan de raad voorgesteld de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023- gemeente Zeist vast te stellen. Vervolgens worden in spoor 2 grotere beleidswijzigingen doorgevoerd in de huisvestingsverordening, als gevolg van aanpassing van de Huisvestingswet. Naar verwachting zal de Huisvestingswet 2014 nog dit jaar worden aangepast (met bijvoorbeeld de mogelijkheid om regels toe te passen ten aanzien van betaalbare koopwoningen). Om 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. Dit zal middels een voorstel aan de raad worden voorgelegd.

VERDIEPING

Inleiding

Waarom een huisvestingsverordening?

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om door middel van een huisvestingsverordening te sturen op de woonruimteverdeling wanneer er sprake is van schaarste. Van die mogelijkheid hebben de U16 gemeenten¹ in de regio gebruik gemaakt. Met de instrumenten die de huisvestingsverordening biedt, wordt beoogd de schaarse beschikbare woonruimte zo eerlijk, rechtvaardig en optimaal mogelijk te verdelen. Al geruime tijd worden in de regio Utrecht de huisvestingsverordeningen afgestemd zodat ook één regionaal verdeelsysteem kan worden gehanteerd. We maken gebruik van een regionale modelverordening waarbij op onderdelen ruimte is voor lokaal maatwerk. Het vaststellen van de huisvestingsverordening vindt plaats in de zestien afzonderlijke gemeenteraden.

Aanleiding voor een nieuwe huisvestingsverordening

In de Huisvestingswet is opgenomen dat een huisvestingsverordening maximaal vier jaar geldt. De huidige verordening dateert uit 2019 en vervalt per 1 juli 2023 van rechtswege.

In de regio is afgesproken om het huidige beleid te continueren in de nieuwe vast te stellen huisvestingsverordeningen. Dit betekent een beleidsarme aanpassing van de huidige verordening. Deze keuze is ingegeven doordat de nieuwe Huisvestingswet met een aantal grote beleidskeuzes nog niet in werking is getreden. Beleidsarm betekent niet dat er niets is veranderd in de bijgevoegde nieuwe huisvestingsverordening. 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. Daarnaast worden met de nieuwe verordening diverse lichte juridische en technische verbeteringen doorgevoerd. De nieuwe verordening kent hiermee een nieuwe toekomstgerichte structuur die transparanter en leesbaarder is. De nieuwe verordening is terug te vinden in bijlage 1. Omdat naar verwachting later dit jaar de Huisvestingswet wijzigt (met bijvoorbeeld de mogelijkheid om regels toe te passen ten aanzien van betaalbare koopwoningen en voorrang voor beroepsgroepen) verwachten wij dat in 2024 grotere beleidswijzigingen worden doorgevoerd in de verordening.

Huisvestingsverordening: hoe is deze opgebouwd en waar liggen de bevoegdheden?

1. De huisvestingsverordening bevat algemene bepalingen in hoofdstuk 1.
2. Hoofdstuk 2 gaat over het verdelen van sociale huurwoningen: sociale voorraad tot de liberalisatiegrens. Hoofdstuk 2 is afgestemd met de regiogemeenten en de corporaties, zodat de woonruimteverdeling in de regio op een zo eenduidig mogelijke manier plaatsvindt. In dit hoofdstuk worden de regels voor onder andere urgentie en voorrangsregels naar aard, grootte en prijs van een woning vastgelegd.
3. Hoofdstuk 3 van de verordening gaat over het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bijvoorbeeld het beleid ten aanzien van woningsplitsen en omzetten, en de opkoopbescherming. Hoofdstuk 3 van de verordening kan elke gemeente op zijn eigen manier inrichten zonder regionale afstemming. Er zijn ook gemeenten in de regio die hier geen beleid voor hebben opgenomen.

¹ Utrecht (Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist

Lokaal beleid

De nieuwe structuur van de huisvestingsverordening laat een modulaire opbouw zien. Met deze structuur kan naast het regionale systeem voor woonruimteverdeling ook voor meer specifiek gemeentelijk beleid worden gekozen. Een aantal artikelen in hoofdstuk 2 en 3 is een optie voor een gemeente om deze te gebruiken (bijvoorbeeld toewijzing voor middenhuurwoningen of opkoopbescherming). In de verordening is aangegeven wanneer het betreffende artikel niet van toepassing is in de gemeente Zeist. Zo is het stellen van regels voor middenhuurwoningen een optie, maar niet van toepassing verklaard in Zeist. Uitgangspunt is namelijk een beleidsarme aanpassing van de huidige verordening. Daarbij is er verschillende wetgeving in voorbereiding waarbij we nu nog niet kunnen overzien wat de consequenties zijn wanneer we ook regels omtrent middenhuur opnemen in de verordening. Wanneer later blijkt dat het toch nuttig en haalbaar is om het middeldure huursegment op te nemen, kan dit bij een volgende wijziging van de verordening alsnog worden opgenomen.

Een andere optie is de opkoopbescherming. Deze is per 1 juni 2022 ingevoerd in Zeist. Sinds de inwerkingtreding zijn er een beperkt aantal vergunningsaanvragen geweest om een uitzondering te maken op de opkoopbescherming (<10). We blijven de regeling monitoren. In de verordening is de nieuwe geïndexeerde grens opgenomen (per 1 juli 2023 € 676.000).

Daarnaast geven de genoemde hoofdstukken 2 en 3 van de verordening haakjes om één en ander ook in lokaal beleid verder uit te werken, wat dan alleen geldt voor de desbetreffende gemeenten. Een voorbeeld hiervan is het in een lokaal kader specifiek benoemen van woongroepen in een gemeente. Deze kaders worden opgenomen in een lokaal besluit waarvan de vaststelling een bevoegdheid is van het college. Voor hoofdstuk 2 is die lokale uitwerking vastgelegd in de "Lokale kaders huisvestingsverordening" en voor hoofdstuk 3 in de "Beleidsregels woningomzetting en woningsplitsing". Deze zijn aangepast aan de nieuwe verordening en treft u bijgaand aan.

Wijzigingen t.o.v. van de Huisvestingsverordening 2019

Hoewel het een beleidsarme aanpassing betreft van de verordening zijn er twee noodzakelijke wijzigingen. Dit betreft wijzigingen naar aanleiding van de juridische check die in regioverband heeft plaatsgevonden:

1. Artikel 45: Rangorde sociale huurwoningen is aangepast aan de praktijk. Met rangorde wordt bedoeld de volgorde tussen alle woningzoekenden die op het aanbod reageren. Het gaat hier om het aanbodmodel voor de sociale huurwoningen van woningcorporaties. In de huisvestingsverordening staat de rangorde in artikel 45 beschreven. Basis voor de volgorde is de inschrijfduur, maar daarvoor moet rekening worden gehouden met een aantal voorrangsbepalingen. De huidige verordening gaf niet in alle situaties duidelijkheid over de onderlinge volgorde van de voorrangregels. Dit werd vooral veroorzaakt doordat er gedurende de looptijd van de verordening meerdere voorrangregelingen zijn bij gekomen, aangepast etc. Voor het correct functioneren van het Woningnetsysteem hebben de corporaties in samenwerking met de gemeenten de voorrangregels nader uitgewerkt. Deze praktische uitwerking is nu overgenomen in de nieuwe verordening. Zo is de rangorde transparant en inzichtelijk.

Gevolgen voor Zeist

Voor Zeist wijzigt er in de praktijk niets, net als voor de overige regiogemeenten.

2. Artikel 71: Experiment: raadsbesluit in plaats van collegebesluit. Op basis van de Gemeentewet mag de raad bevoegdheden delegeren aan het college. Op basis daarvan is indertijd het experimentenartikel in de huisvestingsverordening bij het college neergelegd. Uit de evaluatie van de Huisvestingswet 2014, verschenen in 2020, blijkt dat het zeer de vraag is of het wel de bedoeling van de wetgever is om het college ruimte te geven

om experimenten in te stellen. De vraag is dus of de huidige collegebevoegdheid houdbaar is. Daarom wordt in de nieuwe verordening deze bevoegdheid teruggelegd bij de raad. Voor door het college vastgestelde experimentregelingen, die beperkt zijn en eindig, is in de huisvestingsverordening een overgangsregeling opgenomen.

Gevolgen voor Zeist

Voor Zeist geldt dit laatste voor het experiment “gerichte woningtoewijzing in Vollenhove”. Het college heeft hier destijds mee ingestemd. In de nieuwe verordening is geregeld dat lopende experimenten rechtsgeldig blijven. Nieuwe experimenten worden aan de raad voorgelegd ter besluitvorming.

Tot slot worden met de nieuwe verordening diverse lichte juridische en technische verbeteringen doorgevoerd. Een overzicht van de wijzigingen is bijgevoegd (bijlage 2).

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

Beslispunt 1: De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023- gemeente Zeist vast te stellen.

- 1.1 De huisvestingsverordening zorgt ervoor dat er gestuurd kan worden op de verdeling van schaarse woningen.
- 1.2 Door het rangordeartikel (artikel 45) aan te passen aan de werking in de praktijk is de onderlinge rangorde voor voorrangregelingen helder en transparant.
- 1.3 Door de raad te laten besluiten over experimenten (artikel 71) wordt de democratische legitimiteit van de verdeling van schaarse woonruimte geborgd.
- 1.4 Met de verordening worden diverse lichte juridische en technische verbeteringen doorgevoerd.

Beslispunt 2: De verordening gelijktijdig met die van de regiogemeenten in werking te laten treden op 1 juli 2023.

2.1 Voor de eenduidigheid richting woningzoekenden is het van belang dat de toewijzingen via Woningnet per 1 juli op 2023 op regionaal niveau zo min mogelijk verschillen met de andere regiogemeenten.

TOELICHTING

Participatie

De corporaties en regiogemeenten zijn betrokken geweest bij de voorgestelde aanpassing conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014. Deze afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale bestuurstafel en het SWRU, het samenwerkingsverband van corporaties in de Utrechtse regio. Daarnaast is het voorstel besproken met Woongoed, RK Zeist en de Zeister huurdersorganisaties.

Financiële toelichting

Er zijn geen financiële consequenties aan het voorstel verbonden.

Juridische aspecten

De Huisvestingswet is de juridische basis voor de huisvestingsverordening. De Huisvestingswet biedt de gemeente instrumenten om in te grijpen in de verdeling van de schaarse woonruimten en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Een verordening mag volgens de wet alleen ingevoerd worden als er sprake is van schaarste. Dat er in Zeist sprake is van schaarste blijkt uit de woningmarktanalyse en gegevens uit de RWU-monitor (bijlage 3). De verordening is in regionaal verband juridisch getoetst.

Duurzame aspecten

Niet van toepassing.

Samenhang met andere projecten

Niet van toepassing.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na vaststelling wordt de verordening gepubliceerd. De verordening treedt 1 juli 2023 in werking.

Communicatie

De gewijzigde verordening zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via Woningnet Regio Utrecht. Daarnaast wordt deze gepubliceerd.

Evaluatie

De uitvoering van de verordening wordt in U16-verband gemonitord. Naar verwachting zal de Huisvestingswet 2014 nog dit jaar worden aangepast. Om 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.

BIJLAGEN

1. Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023-gemeente Zeist
2. Overzicht wijzigingen
3. A. Woningmarktanalyse 2020
B. Schaarste in de regio
4. A. Lokale kaders Huisvestingsverordening 2023
B. Beleidsregels woningomzetting en splitsing 2023

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 23RV025

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 april 2023;

BESLUIT:

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023- gemeente Zeist vast te stellen.
2. De verordening gelijk met die van de regiogemeenten in werking te laten treden op 1 juli 2023.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 mei 2023.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

D.H. van Ginkel, plv. voorzitter