



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 11 november 2014

Portefeuillehouder(s): Wethouder Stolk

Portefeuille(s): Volkshuisvesting

Contactpersoon: N. Bink

Tel.nr.: 8316

E-mailadres: bink.n@woerden.nl

Onderwerp: Aanpassing Regionale Huisvestingsverordening 2013 gemeente Woerden

De raad besluit:

- I. Artikel 2.6.1 lid 5 van de Huisvestingsverordening 2013 gemeente Woerden aan te passen

Artikel 2.6.1 lid 5 wordt vervangen door de volgende tekst:

(de cursieve tekst hieronder is de reeds bestaande tekst in de huisvestingsverordening)

5a. Ter bepaling van de volgorde bij het aanbodsysteem worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woning wordt voor verhuur aan geboden op volgorde van anciënniteit.

b. Bij het bepalen van de volgorde volgens lid a. wordt voor de goedkoopste huurwoningen, voorrang verleend aan de laagste inkomensgroep. Daarbij wordt de volgende tabel toegepast.

De huurprijs- en inkomensgrenzen hebben als peildatum 1 januari 2014 en worden jaarlijks, per 1 januari, aangepast volgens artikel 27 van de Wet op de Huurtoeslag.

Inkomen en omvang van het huishouden	Huurprijs
Eenpersoonshuishouden, € 0 tot en met € 21.600	t/m € 556,82
Tweepersoonshuishoudens, € 0 tot en met € 29.400,-	t/m € 556,82
Huishouden drie personen of meer, € 0 tot en met € 29.400,-	t/m € 596,75

c. De volgorde van de reacties bij het lotingssysteem wordt aselekt bepaald (door het computersysteem). Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.

- II. Het besluit treedt in werking op 1-1-2015.
- III. Dit besluit bekend te maken op gebruikelijke wijze.

Inleiding:

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is een groot probleem in de regio Utrecht. Uit een onderzoek van RIGO naar de betaalbaarheid, blijkt dat meer dan de helft van het aanbod van sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens die een te laag inkomen hebben in relatie tot de hoogte van de huurprijs.

De Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU, samenwerkende corporaties in de regio Utrecht) heeft samen met de U10 gemeenten een advies opgesteld voor een meer passende toewijzing. Dit advies is afgestemd met de U16 gemeenten.

Door het opnemen van een 'voorrangsregeling inkomen' in de huisvestingsverordening is de verwachting dat de betaalbare huurwoningen (tot €556) in ieder geval worden toegewezen aan de huishoudens met een laag inkomen. Voor de definities van 'betaalbare' en 'laag inkomen' is aangesloten bij de grenzen van de huurtoeslag.

Een voorrangsregeling betekent dat iedere woningzoekende mag reageren, maar dat de toewijzing in eerste instantie aan de laagste inkomensgroep zal zijn. In tweede instantie wordt de woning toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de €21.600/€29.400,-.

Het aanpassen van de toewijzing lost niet de volledige betaalbaarheidsproblematiek op. De kern van het probleem zit in het aanbod van woonruimte met steeds hogere huren. Een oplossing van deze problematiek is niet eenvoudig voorhanden. Maar met een passende toewijzing kan wel een bijdrage geleverd worden aan een betere betaalbaarheid. Deze oplossing is met het aanpassen van de verordening snel voor handen.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De raad is op grond van artikel 147 van de Gemeentewet bevoegd om een wijziging van de Huisvestingsverordening vast te stellen.

Beoogd effect:

Met het wijzigen van de huisvestingsverordening waarbij een 'voorrangsregeling inkomen' wordt geïntroduceerd, wordt een bijdrage geleverd aan een betere betaalbaarheid doordat de goedkoopste huurwoningen terecht komen bij de laagste inkomens. Hierdoor wordt meer passend (aan de juiste doelgroep) toegewezen.

De verwachting is dan ook dat hiermee een bijdrage wordt geleverd aan het voorkomen van betalingsproblemen.

Argumenten:

1. Er is gekozen voor een voorrangsregeling boven een aanpassing van de huur-inkomenstabel. De voorgestelde voorrangsregeling is ook bruikbaar onder de nieuwe Huisvestingswet per 1 januari 2015. De huidige huur-inkomenstabel is onder de nieuwe Huisvestingswet niet meer te gebruiken omdat het niet is toegestaan inkomenscategorieën uit te sluiten bij toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.
2. Nagenoeg alle 16 gemeenten in de woningmarktregio zijn voornemens de raad voor te stellen de huisvestingsverordening aan te passen op dit punt. De 'voorrangsregeling inkomen' moet met een meer passende toewijzing betalingsproblemen voorkomen.

Kanttekeningen:

1. Vanaf 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet van kracht. Op 31 december 2014 geldt de huidige Huisvestingswet nog. De voorrangsregeling zou ook met de nieuwe Huisvestingswet worden ingevoerd.
2. Uiterlijk op 1 juli 2015 moet een nieuwe huisvestingsverordening worden vastgesteld. De voorbereidingen zijn al begonnen en gedeeld tijdens het U10 café op 10-11-2014. Wij zullen u nader informeren over de wijziging van de Huisvestingswet. Echter, betaalbaarheid is een urgent probleem. Daarom wordt voorgesteld de verordening op dit punt aan te passen. De voorrangsregeling zorgt voor meer betaalbare toewijzingen, de verwachting is dan ook dat hiermee een bijdrage wordt geleverd aan het voorkomen van betalingsproblemen.

Financiën:

N.v.t.

Uitvoering:

De wijziging van de huisvestingsverordening op het onderdeel huur-inkomenstabel is in regionaal verband opgepakt. Het besluit wordt bekend gemaakt in het digitale gemeentebblad. De wijziging wordt ingevoerd via het systeem van Woningnet, waarna de corporaties de toewijzing verzorgen.

Communicatie:

De voorgestelde wijzigingen zijn opgesteld in overleg met de woningcorporaties in de regio. Zij kunnen instemmen met het voorstel.

Via Woningnet zal de wijziging gecommuniceerd worden aan de woningzoekenden.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Vaststelling Huisvestingsverordening 2013 gemeente Woerden

Bijlagen:

14R.00510 Raadsbesluit

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester



dr. G.W. Goedmakers CMC



V.J.G. Valkenboer

Agendapunt:

Onderwerp: Aanpassing Regionale Huisvestingsverordening 2013 gemeente Woerden

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 18 november 2014 van:

- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t:

- I. Artikel 2.6.1 lid 5 van de Huisvestingsverordening 2013 gemeente Woerden aan te passen

Artikel 2.6.1 lid 5 wordt vervangen door de volgende tekst:

(de cursieve tekst hieronder is de reeds bestaande tekst in de huisvestingsverordening)

5a. Ter bepaling van de volgorde bij het aanbodsysteem worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woning wordt voor verhuring aan geboden op volgorde van anciënniteit.

b. Bij het bepalen van de volgorde volgens lid a. wordt voor de goedkoopste huurwoningen, voorrang verleend aan de laagste inkomensgroep. Daarbij wordt de volgende tabel toegepast.

De huurprijs- en inkomensgrenzen hebben als peildatum 1 januari 2014 en worden jaarlijks, per 1 januari, aangepast volgens artikel 27 van de Wet op de Huurtoeslag.

Inkomen en omvang van het huishouden	Huurprijs
Eenpersoonshuishouden, € 0 tot en met € 21.600	t/m € 556,82
Tweepersoonshuishoudens, € 0 tot en met € 29.400,-	t/m € 556,82
Huishouden drie personen of meer, € 0 tot en met € 29.400,-	t/m € 596,75

c. De volgorde van de reacties bij het lotingssysteem wordt aselekt bepaald (door het computersysteem). Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.

- II. Het besluit treedt in werking op 1-1-2015.
III. Dit besluit bekend te maken op gebruikelijke wijze.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 17 december 2014

De griffier

De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer
