

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Geldorp, Erwin <geldorp.e@woerden.nl>

Verzonden: do 19-02-2015 11:51

Onderwerp: FW: Keuzes Huisvestingverordening 2015, regio Utrecht

Bijlage: voorstellen Huisvestingsverordening 2015 Regio Utrecht.pdf, aanbiedingsbrief voorstellen regionale huisvestingsverordening 2015.pdf

Aan: stadhuis@woerden.nl>;

inboeken svp

Met vriendelijke groet,

Erwin Geldorp | raadsgriffier | Gemeente Woerden

Postbus 45, 3440 AA Woerden | Blekerijlaan 14, 3447 GR Woerden

T 0348 - 428 510 | M 06 - 20094715 | E geldorp.e@woerden.nl | raadsgriffie@woerden.nl

W gemeenteraad.woerden.nl

aanwezig: ma, di, wo, do

Van: info@utrecht10.nl [mailto:info@utrecht10.nl]

Verzonden: woensdag 18 februari 2015 14:23

Aan: raadsgriffie@woerden.nl;

Onderwerp: Keuzes Huisvestingverordening 2015, regio Utrecht

Geachte mevrouw, heer,

Hierbij twee documenten: aanbiedingsbrief en keuzedocument voor een nieuwe huisvestingsverordening.

De brief en het keuzedocument worden u aangeboden namens wethouder Stolk uit Woerden en wethouder Jansen uit Utrecht, beide wethouders zijn trekker van het project voor een nieuwe huisvestingsverordening in de regio Utrecht.

Ik verzoek u onderstaande mail en bijlagen te verspreiden onder de gemeenteraadsleden.

Met vriendelijke groet,

Micha Bekker

U10

tel. 0611864069

Wilt u op de hoogte blijven van nieuws en actualiteiten van U10? Volg dan @utrecht_10 op twitter of kijk op www.utrecht10.nl

Geachte raadsleden,

In de regio Utrecht wordt gewerkt aan een nieuwe huisvestingsverordening.

De huisvestingsverordening wordt in iedere gemeenteraad afzonderlijk behandeld maar in de regio Utrecht is één woningmarkt. Voorstel is eenduidige regionale regels met ruimte voor lokaal beleid, hiermee wordt het huidige systeem gecontinueerd. De wethouders Wonen in de regio hebben in onderling overleg keuzes gemaakt voor een nieuwe huisvestingsverordening. In de periode van 16 februari tot 16 maart stemmen we deze keuzes af met betrokken partijen. Op 9 maart wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Meer informatie over de aanleiding en de keuzes die zijn gemaakt vindt u in de bijlage.

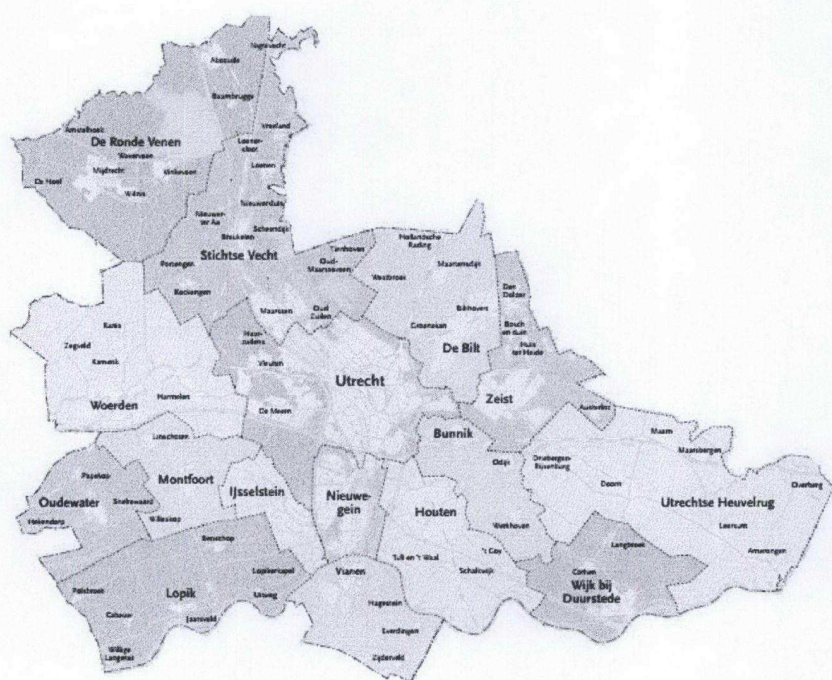
Met vriendelijke groet,

Micha Bekker

Beleidsadviseur U10

Woonruimteverdeling 2015 Regio Utrecht'

Naar een nieuwe Huisvestingsverordening



Voorwoord

De verdeling van sociale woonruimte is in de regio Utrecht een taak voor diverse partijen in zestien gemeenten. In deze notitie staan de voorstellen voor een nieuwe regionale Huisvestingsverordening per 1 juli 2015. Het doel is om de voorgestelde keuzes af te stemmen met de betrokken partijen in de regio. De notitie is opgesteld door de samenwerking van zestien wethouders wonen in de regio.

De afstemmingsperiode loopt tot 16 maart 2015. Na deze datum wordt het voorstel uitgewerkt voor een nieuwe huisvestingsverordening. Het besluit over een nieuwe huisvestingsverordening is aan iedere gemeenteraad van de zestien gemeenten. De Huisvestingswet 2014 is op 1 januari 2015 in werking getreden. Na een overgangsperiode vervallen alle huisvestingsverordeningen op basis van de oude Huisvestingswet. Voor een eenduidig systeem in zestien gemeenten is het noodzakelijk dat een regionale huisvestingsverordening voor 1 juli 2015 wordt vastgesteld. Op 9 maart wordt een regionale informatiebijeenkomst georganiseerd over de voorstellen.

Voor een reactie op de voorstellen en inschrijving regionale informatiedag, kunt u gebruiken maken van: info@utrecht10.nl

Inhoud

-	<i>Samenvatting van de voorstellen</i>	2
1	<i>De Huisvestingwet 2014 en de Regio Utrecht</i>	3
2	<i>Schaarste in de regio</i>	4
3	<i>Voorstellen</i>	5
3.1	Maximale huur- en inkomensgrens	6
3.2	Voorrang door binding	6
3.3	Voorrang bij een passende woning	7
3.4	Voorrang met urgentie	12
3.5	Lokaal woonbeleid	12
3.6	Aanbieden van woonruimte	13

- **Samenvatting van de voorstellen**

Maximale huurgrens

- A.** Een huurprijsgrens hanteren voor zelfstandige huurwoningen van € 710,68 ('liberalisatiegrens').

Voorrang door binding

- B.** Geen bindingseisen is de norm maar de ruimte voor bindingseisen kan op de volgende manieren worden gebruikt:
- Regio Binding vooral voor de uitvoering van de urgentieregeling en
 - Lokale binding bij de uitvoering van specifiek gemeentelijke woonbeleid

Voorrang bij een passende woning

- C.** Bij het aanbod wordt voorrang gegeven aan huishoudens tot de maximale inkomensgrens voor huurtoeslag.
- D.** Voorrangsregel voor de 'bezettingsnorm' waarbij een gemeente kan kiezen uit twee opties:
- a. Voorrang meerpersoonshuishoudens bij woonruimte met vier of meer kamers
 - b. Voorrang huishoudensgrootte naar woningcategorie, kamers en woonoppervlakte
- E.** Vier woningtypen kunnen met voorrang worden toegewezen aan categorieën woningzoekenden
- F.** Doorstroommaatregelen hanteren bij het gebruik van tijdelijke huurcontracten om bijzondere woonruimte vrij te maken (wetswijziging tijdelijke huurcontracten 1-1-2016).
- G.** Een gemeente kan gebruik maken van voorrangsregels voor woningzoekenden, leeftijd 55 +, die bij verhuizing een grote (eengezins)woning achterlaten en verhuizen naar een kleinere woning.
- H.** Een gemeente kan gebruik maken van een voorrangsregel voor doorstroming binnen een complex (doorschuifregeling)
- I.** Doorstroommaatregelen hanteren bij het gebruik van tijdelijke huurcontracten om woonruimte voor grote gezinnen als de samenstelling van het gezin verandert. (wetswijziging tijdelijke huurcontracten 1-1-2016).

Voorrang met urgentie

- J.** Naast de bestaande en de verplichte urgenties geen nieuwe indicaties toevoegen
- K.** De bestaande regels voor urgentie "relatiebeëindiging" aanscherpen, voornaamste verandering:
- Er is alleen sprake van urgentie als geen van de ex-partners over woonruimte kan beschikken.

Lokaal woonbeleid

- L.** Voor het specifieke woonbeleid wordt een gereedschapskist aangeboden waaruit een gemeente kan kiezen
- M.** In de verordening wordt een paragraaf opgenomen voor het 'gemeentelijk woonbeleid', met het gebruik van de gereedschapskist in de betreffende gemeente.
- N.** Voor lokaal beleid buiten de gereedschapskist wordt een experimentartikel opgenomen.

Aanbieden van woonruimte

- O.** In de huisvestingsverordening regels opnemen voor het toewijzingssysteem:
- P.** Na 1 juli de mogelijkheden onderzoeken om het eenduidige en transparante regionale systeem uit te breiden met overige verhuurders.

1 De Huisvestingswet 2014 en de Regio Utrecht

- **Nieuwe huisvestingsverordening Regio Utrecht op 1 juli 2015**

Door de nieuwe Huisvestingswet 2014 is het noodzakelijk dat gemeenten een nieuwe huisvestingsverordening vaststellen. In de regio Utrecht wordt al geruime tijd gewerkt met een regionale huisvestingsverordening. De regio Utrecht bestaat uit zestien gemeenten: Bunnik; De Bilt; De Ronde Venen; Houten; IJsselstein; Lopik; Montfoort; Nieuwegein; Oudewater; Stichtse Vecht; Utrecht; Utrechtse Heuvelrug; Vianen; Wijk bij Duurstede; Woerden en Zeist.

- **Waarom een huisvestingsverordening?**

Een huisvestingsverordening biedt een gemeente de mogelijkheid om de verdeling van sociale woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te regelen. De Huisvestingswet bepaalt het instrumentarium. Het gebruik van dit instrumentarium is niet vanzelfsprekend en moet goed worden onderbouwd en getoetst door de gemeente. Regels mogen alleen worden gesteld als er aantoonbare schaarste is voor huishoudens met een laag inkomen en als deze schaarste leidt tot problemen zonder regels. Als dit niet het geval is, mag een gemeente alleen regels stellen voor urgenten.

- **Besluitvorming in de regio Utrecht**

Het vaststellen van een huisvestingsverordening is een taak van de gemeenteraad. De bevoegdheid van Bestuur Regio Utrecht om een nieuwe regionale huisvestingsverordening vast te stellen is vanaf 1 januari 2015 vervallen en komt weer terug bij de raden van de BRU-gemeenten. Een zelfde situatie als bij de overige zeven gemeenten die deelnemen aan het regionale systeem. Met een nieuwe huisvestingsverordening moeten de gemeenten opnieuw bepalen of een regionaal systeem gewenst is en voor welk gebied dat zou moeten gelden. Regionale afstemming is daarbij noodzakelijk, artikel 6 lid 1 van de Huisvestingswet 2014.

- **Meer informatie:**

Over de Huisvestingswet 2014

1. Wettekst en toelichting
2. Overzicht hoofdpunten

Over woonruimteverdeling in de regio Utrecht

3. Rapport: Schaarste in de regio Utrecht
4. Kengetallen Regio Utrecht, 2013
5. Rapport: Betaalbaarheid

De informatie is te vinden op www.utrecht10.nl/themas/wonen

2 Schaarste in de regio

Voor het hanteren van een huisvestingsverordening is het noodzakelijk dat de schaarste wordt aangetoond. Is er meer vraag dan aanbod aan goedkope woonruimte? Maar het is niet genoeg om alleen deze schaarste aan te tonen, het gaat ook om de negatieve effecten van deze schaarste voor bepaalde doelgroepen. Vervolgens moet nut en noodzaak worden aangetoond voor het gebruik van de regels in een huisvestingsverordening om de negatieve effecten tegen te gaan. Tenslotte moet een gemeente ook aantonen dat er inspanning worden verricht om de schaarste structureel op te lossen.

Voor de regio Utrecht is een schaarste onderzoek uitgevoerd door Rigo. **Het schaarste onderzoek geeft voldoende onderbouwing om regels op te stellen in een huisvestingsverordening.** Het volledige rapport 'Schaarste in de regio Utrecht' is te vinden op www.utrecht10.nl/themas/wonen.

Conclusies uit het rapport:

Schaarste

- Er is veel belangstelling voor sociale huurwoningen in Utrecht en voor bijna alle woningclusters moeten woningzoekenden meerdere jaren ingeschreven staan. Vooral voor eengezinswoningen moeten woningzoekenden in alle gemeenten lang wachten.
- De enige uitzondering vormen in sommige gemeenten de woningen die voor ouderen gelabeld zijn. Zonder dat label zouden deze woningen waarschijnlijk meer reacties ontlokken, wat weer tot langere wachttijden zou kunnen leiden.
- Wanneer de grens van de benodigde wachttijd op twee jaar wordt gelegd, zouden in principe alle sociale huurwoningen in alle gemeenten in de regio Utrecht als schaars betiteld kunnen worden.

Effecten van de schaarste voor groepen

Uit de slaagkansen en benodigde wachttijden blijkt dat, onder de huidige regelgeving, vooral gezinnen moeite hebben om binnen een redelijke termijn een andere woning te vinden.

Nut en noodzaak van sturing

In het schaarste onderzoek wordt een aantal mogelijkheden genoemd voor sturing. Het gaat hier om mogelijkheden en het is ook geen uitputtende lijst. De tekst uit het onderzoek wordt gebruikt als inleiding bij diverse 'ingrediënten' van de huisvestingsverordening. De genoemde mogelijkheden (Huur-inkomen; woningbezetting en doelgroepen-woningtypes) zijn terug te vinden bij voorstellen voor de nieuwe huisvestingsverordening in deel 3 van deze toelichting.

Inspanningen

De gemeenten in de regio Utrecht werken op diverse manieren aan het verminderen van de schaarste aan goedkope huurwoningen. Gemeenten dienen zich in te spannen om de schaarste op de woningmarkt op te heffen. Dat is de structurele oplossing voor het probleem. Toewijzingsregels kunnen alleen tijdelijk helpen om negatieve effecten van schaarste te verminderen. Ondertussen is er werk aan de winkel voor gemeenten en andere partijen om de schaarste zelf aan te pakken.

Het is dus zaak voor gemeenten om in hun onderbouwing voor het hanteren van toewijzingsregels aan te geven wat ze (van plan zijn te) doen om de schaarste te verminderen. Daarbij kunnen tal van maatregelen op het gebied van woonbeleid worden genoemd, waarvoor onder meer geput kan worden uit de woonvisie en prestatieafspraken.

3 Voorstellen

Woningmarktregio Utrecht

Het woningmarktgebied beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen. In de Huisvestingswet staat de verplichting om de verordeningen binnen een regio op elkaar af te stemmen. In de regio Utrecht wordt al vanaf 1997 gewerkt met een eenduidige regels in zestien gemeenten. Weliswaar zijn er verschillen ontstaan tussen de gemeenten maar de regio heeft één woningzoekendenbestand en één systeem om de sociale woonruimte te verdelen. Er worden geen voorstellen gedaan om dit te veranderen.

Het systeem en het selectiecriteria veranderen niet!

Het systeem voor de toewijzing blijft ongewijzigd. Hetzelfde geldt voor het criterium inschrijfduur om de woningzoekenden aflopend op volgorde te zetten. De nieuwe Huisvestingswet en ervaringen met het huidige systeem geven geen aanleiding om dit te veranderen. Wel worden er voorstellen gedaan om voorrang te verlenen, bijvoorbeeld om de doorstroming te simuleren.

Een gereedchapskist

Om als één woningmarktregio te functioneren is het noodzakelijk dat regels eenduidig zijn. De besluitvorming na 1 januari 2015 vindt plaats in zestien gemeenteraden. Het risico bestaat dat bij deze besluitvorming de eenduidigheid geen stand houdt doordat er behoefte is om lokale problemen aan te pakken. Om in deze behoefte te voorzien wordt een 'gereedchapskist' voor het lokale woonbeleid voorgesteld. Gemeenten kunnen gebruik maken van dezelfde gereedchapskist maar het gebruik is afhankelijk van de problemen op de lokale woningmarkt. In het schema hieronder enkele onderdelen en de keuze die een gemeente kan maken.

	Gereedschap	Keuze bij gebruik	Opmerkingen	Voorstel
1.	Voorrang			
	Lokaal voorrang	Kern/wijk enz	Inclusief huidige ' kernbinding '	B
	Inkomen € 34.911 en € 46.735	Huishoudenscategorie	Ruimte Max 10%	C (b)
	Huishoudens - woninggrootte	Optie A of B	Of geen 'bezettingsnorm'	D
	Doorstroming - Groot naar kleiner	Regionaal of lokaal		G
	Doorstromen binnen complex	Complexen omschrijven	=doorschuifregeling	H
2.	Lotingsmodule	1-20% , woningtype	Maximaal 20% aanbod	
3.	Experimentartikel	Looptijd/evaluatie	Maximaal 10% aanbod	
4.	Specifiek doelgroepenbeleid		Diverse 'kleine' regels	
5.	Woonruimteverdeling en tijdelijke huurcontracten	- doorstromen bij wijziging in huishouden	Wetswijziging verwacht 1-1-'16	

NB. Lokaal voorrang is toegestaan tot maximaal 25% van de verhuringen. Voorrang voor lokale woningzoekenden bij doorstroming of bij het experimentartikel wordt ook meegerekend.

Ad. 4 Met 'lokaal maatwerk' in de huidige huisvestingsverordening zijn diverse regels ontstaan per gemeente. Het gaat om specifieke kleinschalige regels die ook vaak met de hardheidsclausule werden opgelost. Deze regels kunnen worden opgenomen onder punt 4. Kenmerk van de gereedchapskist is dat er per 1 juli 2015 geen grote systeemwijziging nodig is maar gebruik wordt gemaakt van bestaande mogelijkheden in het systeem.

3.1 Maximale huur- en inkomensgrens

Regels voor de toewijzing van woonruimte zijn alleen toegestaan bij huurwoningen. De huisvestingsvergunning voor koopwoningen vervalt hiermee, zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Woningtoewijzing bij nieuwbouwwoningen is in de huidige verordening nog vooral gericht op het bevorderen van de doorstroming vanuit sociale huur naar koop, met de nieuwe huisvestingsverordening vervalt dit instrument. Ook is het voor een gemeente niet meer toegestaan om buiten de verordening toewijzingsregels af te spreken.

Er is in de wet geen maximum gesteld aan de huurprijsgrens, wel wordt vermeld dat het moet gaan om goedkope huurwoningen.

- **Voorstel**

A. Een huurprijsgrens hanteren voor zelfstandige huurwoningen van € 710,68 ('liberalisatiegrens').

- **Toelichting**

Uit het schaarsteonderzoek komt duidelijk naar voren dat er in de hele regio schaarste is tot de maximale huurgrens. Voor het schaarste onderzoek zijn de gegevens gebruikt van het huidige systeem; dit systeem beperkt zich voornamelijk tot de sociale huurgrens. De eventuele schaarste van woonruimte met een hogere huurprijs is niet onderzocht. Aan de ene kant omdat gegevens ontbreken die vergelijkbaar zijn met de gegevens van WoningNet en aan de andere kant omdat deze woonruimte niet meer betaalbaar is voor de primaire doelgroep door het wegvallen van het recht op huurtoeslag. De huurprijsgrens geldt voor alle huurwoningen, niet alleen bij woningcorporaties maar ook bij overige verhuurders. Dit betekent dat ook bij woonruimte van de overige verhuurders een nieuwe bewoner een huisvestingsvergunning moet aanvragen. Dit is nu ook de gang van zaken.

3.2 Voorrang door binding

De Huisvestingswet gaat uit van vrijheid van vestiging maar als de schaarste hier aanleiding voor geeft kan voorrang worden gegeven aan regionale binding of lokale binding. Voorrang aan woningzoekenden met regionale binding is toegestaan voor maximaal 50% van de verhuringen. Binnen deze 50% is het toegestaan om maximaal de helft van de verhuringen voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een lokale bindingseis.

- **Voorstel**

B. Geen bindingseisen is de norm maar de ruimte voor bindingseisen kan op de volgende manieren worden gebruikt:

- Regio Binding vooral voor de uitvoering van de urgentieregeling en
- Lokale binding bij de uitvoering van specifiek gemeentelijke woonbeleid

- **Toelichting**

De provinciale bindingseis van de huidige huisvestingsverordening vervalt per 1 juli 2015. Geen binding is de norm in de Huisvestingswet. Een grote instroom van buiten de provincie is niet te verwachten. De meeste woningen worden toegewezen met inschrijfduur, het is dus eerst nodig om inschrijfduur op te bouwen om een kans te maken. Maar aangezien er woningen kunnen worden verloot, is het verdwijnen van de bindingseis niet zonder effect.

Alleen als het nuttig en noodzakelijk is kan een gemeente afwijken van vrije vestiging. Regio Binding komt voor het grootste deel terecht bij de uitvoering van de urgentieregeling. Voor de meeste urgenties is het noodzakelijk om woonachtig te zijn in de regio, vervolgens kan een urgent wel reageren op het regionale aanbod. De uitvoering van lokale binding is specifiek gemeentelijk woonbeleid en behoort tot de gereedschapskist waarover iedere gemeente beschikt. In het vervolg van deze notitie wordt een aantal uitwerkingen besproken waarbij sprake is van Lokale binding. Het toepassen van lokale binding kan verstoring werken voor de regionale woningmarkt; verhuizingen tussen gemeenten worden namelijk beperkt terwijl het aanbod schaars is. Aan de andere kant kan het

instrument ook worden ingezet om een verhuizing überhaupt plaats te laten vinden om bijvoorbeeld een grote eengezinswoning vrij te maken voor de regionale markt.

Toepassing van lokale binding wordt beperkt door de Huisvestingswet, tot maximaal 25% van de verhuringen en kan alleen worden toegepast als die samenhangt met de schaarste problematiek.

3.3 Voorrang bij een passende woning

I Voorrang Huishoudensinkomen en Huur

"Gemeenten kunnen huurinkomensnormen hanteren om ervoor te zorgen dat de huurprijs van de woning past bij het inkomen van de nieuwe huurder. Daarbij gaat het om voorrang voor woningzoekenden met een laag inkomen; minimumeisen zijn niet toegestaan. Bovendien mogen gemeenten corporaties niet beletten om de 90%-norm te kunnen halen. Hiervoor zijn huurinkomensnormen noodzakelijk." (Schaarste in de regio Utrecht, Rigo)

- Voorstel

C. Bij het aanbod wordt voorrang gegeven aan huishoudens tot de maximale inkomensgrens voor huurtoeslag.

- a. - Voorrang huishoudens met een inkomen van maximaal € 21.950 tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06)
- Voorrang vanaf de kwaliteitskortingsgrens voor huishoudens met recht huurtoeslag tot de aftoppingsgrenzen (2 personen € 576,87/ 3 personen of meer € 618,24)
- Geen voorrang voor huishoudens met een inkomen vanaf deze inkomensgrenzen tot € 34.911

In tabel 1 de uitwerking:

Leeftijd	Huishoudensgrootte	Inkomen		Rekenhuur
Tot en met 22 jaar	Eenpersoon	Tot € 21.950	Voorrang	Tot € 403,06
		Vanaf € 21.951	Geen voorrang	
	Tweepersoons	Tot € 21.950	Voorrang	Tot € 403,06
		€ 21.951 - € 29.800	Voorrang	€ 403,07 - € 576,87
		Vanaf € 29.801	Geen voorrang	
	Driepersoons of meer	Tot € 21.950	Voorrang	Tot € 403,06
		€ 21.951 - € 29.800	Voorrang	€ 403,07 - € 618,24
		Vanaf € 29.801	Geen voorrang	
23 - 65 jaar	Eenpersoon	Tot € 21.950	Voorrang	Tot € 576,87
		Vanaf € 21.951	Geen voorrang	
	Tweepersoons	Tot € 21.950	Voorrang	Tot € 403,06
		€ 21.951 - € 29.800	Voorrang	€ 403,07 - € 576,87
		Vanaf € 29.801	Geen voorrang	
	Driepersoons of meer	Tot € 21.950	Voorrang	Tot € 403,06
		€ 21.951 - € 29.800	Voorrang	€ 403,07 - € 618,24
		Vanaf € 29.801	Geen voorrang	
65 jaar en ouder	Eenpersoon	Tot € 21.950	Voorrang	Tot € 576,87
		Vanaf € 21.951	Geen voorrang	
	Tweepersoons	Tot € 21.950	Voorrang	Tot € 403,06
		€ 21.951 - € 29.825	Voorrang	€ 403,07 - € 576,87
		Vanaf € 29.826	Geen voorrang	
	Driepersoons of meer	Tot € 21.950	Voorrang	Tot € 403,06
		€ 21.951 - € 29.825	Voorrang	€ 403,07 - € 618,24
		Vanaf € 29.826	Geen voorrang	

- b. Huurwoningen met een huurprijs vanaf € 618,25 kunnen ook worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 46.735 (peildatum 1 januari 2015).
- c. Urgent woningzoekenden kunnen een zoekprofiel krijgen dat afwijkt van de in lid 1 weergegeven inkomenscategorie.

- **Toelichting**

"Uit een onderzoek dat RIGO en WoningNet eerder uitvoerden in opdracht van U10 is (...) gebleken dat er negatieve effecten van schaarste aan betaalbare woonruimte zijn voor lage inkomensgroepen, niet in termen van slaagkansen en benodigde wachttijden, maar wel in termen van betaalbaarheid. Aan die uitkomsten is door de gemeenten (en corporaties) de conclusie verbonden de bestaande huur-inkomensnormen aan te scherpen, waardoor een groter deel van het aanbod gereserveerd wordt voor lage inkomens. Het gaat om voorrang ten opzichte van huishoudens met een hoger inkomen." (p17, Schaarste in de regio Utrecht). In een aantal gemeenten is deze tabel al per 31 december 2014 ingevoerd.

Huurwoningen met een huurprijs vanaf € 618,25 kunnen ook worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 46.735 (peildatum bedragen 1 januari 2015). Hiermee wordt het huidige beleid voortgezet om ook lage middeninkomens een kans te geven op sociale woonruimte.

Woningcorporaties zijn gehouden aan een maximale toekenning aan deze doelgroep en zullen dit beperkt inzetten, overige verhuurders zijn niet gehouden aan een maximum. Verschil met de huidige verordening is wel de verhoging van de huurgrens naar € 618,25 zodat het aanbod onder deze grens terecht kan komen bij de huishoudens met lage inkomens.

Net als in de huidige verordening kan een urgent woningzoekende een zoekprofiel krijgen waarmee het huishouden (met name bij urgenten met volkshuisvestelijke indicatie), wel in aanmerking kan komen voor een goedkope huurwoning.

Twee nieuwe ontwikkelingen

1. Naar verwachting wordt het mogelijk voor Woningcorporaties de doelgroepgrens te verhogen naar € 38.950. Deze verhoging wordt wel beperkt. Van de woonruimte mag 10% worden verhuurd tussen € 34.911 en € 38.950 en maximaal 10% boven de € 38.950. Overschrijding van deze percentages heeft financiële consequenties. Het gebruik van deze ruimte valt onder punt b. van het voorstel. Een gemeente kan in de gemeentelijke paragraaf afspraken over het gebruik van deze ruimte opnemen.
2. Het kabinet heeft zich uitgesproken over passende toewijzing voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Dit betekent dat deze huishoudens alleen nog een woning kunnen huren tot de aftoppingsgrenzen. Woningcorporaties kunnen een boete krijgen als de sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen worden toegewezen aan huurtoeslagontvangers. Deze maatregel wordt ingevoerd met een overgangstermijn van drie jaar. Na drie jaar is de regel dat 95% van de verhuringen passend is onder de aftoppingsgrenzen. In plaats van voorrang voor huurtoeslagontvangers, zoals in tabel 1 is er dan sprake van uitsluiting.
De betreffende algemene maatregel van bestuur (AMvB) is een uitwerking van een wetswijziging die nu nog in behandeling is bij de Eerste Kamer. De maatregel moet per 1 juli 2015 in werking treden.

II Voorrang omvang huishouden en woning

"Naast huurinkomens normen kunnen gemeenten ook woningbezettingsnormen opnemen in de huisvestingsverordening, om de verhouding tussen de grootte van de woning en de grootte van het huishouden te reguleren. Uit de slaagkansen en wachttijden blijkt dat grote huishoudens meer moeite hebben om een woning te vinden dan kleine. Om verdringing van grote huishoudens te voorkomen worden woningbezettingsnormen toegepast bij woningen vanaf 4 kamers in de gemeente Utrecht. Figuur 4-1 laat zien dat dit effect heeft: zowel grote eengezinswoningen als appartementen worden veel vaker toegewezen aan

grotere huishoudens dan bijvoorbeeld kleine eengezinswoningen. Om de positie van grote huishoudens te verbeteren zouden de woningbezettingnormen kunnen worden uitgebreid naar meer gemeenten en woningen.” (Schaarste in de regio Utrecht, Rigo)

- **Voorstel**

D. Voorrangsregel voor de ‘bezettingnorm’ waarbij een gemeente kan kiezen uit twee opties:

a. Voorrang meerpersoonshuishoudens bij woonruimte met vier of meer kamers

Tabel 2a

Huishouden naar personen	Kamers woonruimte	
	3 of minder	4 of meer
2 of meer	n.v.t.	Voorrang
1 persoon	n.v.t.	n.v.t.

Uitleg tabel: bij woonruimte met 3 kamers of minder is er geen voorrang naar het aantal personen per huishouden (Optie: ivm overbewoning een maximum op te laten nemen door verhuurder)

b. Voorrang huishoudensgrootte naar woningcategorie, kamers en woonoppervlakte

Tabel 2c:

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in	
		Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1	n.v.t.
2	< 60 m ²	1 of 2	n.v.t.
	> 60 m ²	2	n.v.t.
3	< 60 m ²	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m ²	2 of meer	n.v.t.
4	< 60 m ²	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m ²	3 of meer	n.v.t.
5	< 80 m ²	3 of meer	n.v.t.
	> 80 m ²	5 of meer	5 of meer
6	< 80 m ²	5 of meer	5 of meer
	> 80 m ²	6 of meer	6 of meer
7	< 80 m ²	6 of meer	6 of meer
	> 80 m ²	7 of meer	7 of meer
8	< 80 m ²	7 of meer	7 of meer
	> 80 m ²	8 of meer	8 of meer

Uitleg tabel: Een huishouden kan voorrang krijgen afhankelijk van omvang huishouden en omvang woning.

Voorbeelden:

- Een eengezinswoning met 4 kamers en een woonoppervlakte van 61m² gaat met voorrang naar een huishouden van drie personen of meer.
- Bij woonruimte met vijf kamers, 81m², heeft een gezin voorrang bestaande uit vijf of meer personen.

- **Toelichting**

In de regio is veel verschil in de grootte van de woningvoorraad. En dit is af te lezen aan de behoefte in gemeenten een verschillende bezettingnorm toe te passen. Optie 1 is een voorstel een aantal kleine afwijkingen onder te brengen tot één norm. Vier of meer kamers worden met voorrang toegewezen aan minimaal tweepersoonshuishouden. Voorkomen wordt dat eenpersoonshuishouden in grote

woningen terecht komen. In de BRU verordening ligt de lat bij vijfkamerwoningen. Maar hierdoor wordt niet voorkomen dat een eengezinswoning wordt toegewezen aan eenpersoonshouders. Optie 2 wordt al toegepast in de gemeente Utrecht. Specifiek naar oppervlakte en kamertal kan de huishoudensgrootte worden bepaald. Met name grote huishoudens krijgen voorrang bij de grote woningen. Hiermee kan ook worden gestuurd op de betaalbaarheid. Met name grote huishoudens zijn kwetsbaar en met deze tabel kan een goedkope en grote woning ook terecht komen bij dit huishouden. In het eerder genoemde onderzoek van Rigo naar tabel 1 (voorrang op inkomen) werd ook geconcludeerd dat de betaalbaarheid verbetert als voorrang op inkomen wordt gecombineerd met voorrang op huishoudensgrootte.

Een gemeente kan een optie kiezen maar hoeft dit niet. Er is dan dus geen voorrang op huishoudensgrootte.

III Voorrang naar woningtype

“Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening regelen dat bij specifieke woningen bepaalde groepen woningzoekenden voorrang krijgen vanwege ‘de aard’ van de woning. Ook nu al wordt een deel van het aanbod gelabeld voor jongeren of ouderen. Uit de slaagkansen en wachttijden en verhuringen blijkt dat dit een positief effect heeft op de positie van deze groepen.

Er zouden (gezien de aantallen reacties, slaagkansen en wachttijden) wellicht minder woningen gelabeld kunnen worden voor ouderen. Bij deze woningen spelen echter vaak ook andere beleidsmatige argumenten, zoals het concentreren van ouderen rond zorgcentra en het bewaken van de leefbaarheid in ouderencomplexen.

Ook bij andere typen woningen kunnen naast verdringing ook doelmatigheidsoverwegingen reden zijn om te willen sturen via doelgroepelabels. Zo kan een gemeente het onevenwichtig en onrechtvaardig vinden dat schaarse studentenwoningen, waarin onrendabel is geïnvesteerd, toegewezen worden aan andere groepen woningzoekenden.” (Schaarste in de regio Utrecht, Rigo)

- Voorstel

E. Vier woningtypen kunnen met voorrang worden toegewezen aan categorieën woningzoekenden.

- Woningen met zorgvoorzieningen: voorrang voor degenen die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders aan te wijzen orgaan;
- Nultredenwoningen: voorrang voor personen van 65 jaar en ouder bij woningen die zonder trap bereikbaar zijn evenals de voornaamste functies;;
- Woningen voor minder validen: voorrang voor minder validen bij ingrijpend aangepaste woningen die naar hun aard bestemd zijn voor bewoning door een minder valide persoon en
- Jongerenwoningen: voorrang voor jongeren bij woonruimte passend is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie van 18 tot 30 jaar.

a Als de woning bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woning, maximaal tweemaal, opnieuw worden aangeboden voordat andere woningzoekenden in aanmerking komen.

- Toelichting

Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de omschrijving van de woningtypen is niet veel veranderd ten opzichte van de huidige verordening. Bij de ‘woningen met zorgvoorzieningen’ is de leeftijd indicatie vervallen. Het gaat om de zorgbehoefte en niet om de leeftijd.

De ‘Nultredenwoningen’ is de nieuwe term voor de ‘ouderenwoning’. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt. De term ‘nultreden’ geeft een betere typering van de woning. Geheel vrij van ‘treden’ hoeft een dergelijke woning overigens niet te zijn. Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een ‘Nultredenwoningen’ met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie. Bij dit woningtype is wel

de leeftijd aangepast, voorrang betreft 65 jaar en niet langer 55 jaar. Het gaat om een voorrang voor woningzoekenden vanaf deze leeftijd. Woningzoekenden tot 65 jaar kunnen ook reageren maar krijgen geen voorrang op basis van hun leeftijd; alleen de inschrijfduur is bepalend.

‘Woningen voor minder validen’ worden in de regel bemiddeld. De bemiddeling is een lokale aangelegenheid, regionale afstemming van deze bemiddeling past in het regionale systeem.

In voorstel E. b. wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte, waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert.

Een gemeente en verhuurder bepalen in goed overleg welke woonruimte tot welk woningtype behoort. Het gaat hier om voorraadafspraken die niet in de huisvestingsverordening worden vermeld.

- F. Doorstroommaatregelen hanteren bij het gebruik van tijdelijke huurcontracten om bijzondere woonruimte vrij te maken (wetswijziging tijdelijke huurcontracten 1-1-2016).

- **Toelichting**

Het aanbod van woonruimte voor minder valide personen is zeer beperkt en heeft de nodige investeringen gevegd. Voor dergelijke woonruimte kan op termijn gebruik worden gemaakt van tijdelijke huurcontracten (naar verwachting is dit mogelijk per 1 januari 2016) in combinatie met doorstroommaatregelen, bijvoorbeeld bij woningen voor minder validen als de woonruimte niet meer past bij het gebruik. Regels worden nog verder uitgewerkt zodra er meer duidelijk is over dergelijke contracten.

IV Voorrang doorstroming schaarse woningen

Het middel om specifieke schaarse woningen vrij te maken is voorrang geven aan woningzoekenden die bij verhuizing juist een specifieke schaarse woning achterlaat. Kenmerk van deze voorrangsregel is binding. Het gaat tenslotte om de woning die achterblijft en wordt ingezet, dit kan in combinatie met regionale of lokale voorrang.

Daarnaast kan voorrang bij doorstroming ook worden gebruikt voor doorstroming binnen een complex. Het gaat hier om ‘klantgericht werken van de verhuurder. Voorwaarde voor deze doorstroming is dat er geen wooncarrière wordt gemaakt. In het aanbod moet eenzelfde woning weer terugkeren.

- **Voorstel**

- G. Een gemeente kan gebruik maken van voorrangsregels voor woningzoekenden, leeftijd 55 +, die bij verhuizing een grote (eengezins)woning achterlaten en verhuizen naar een kleinere woning.
- H. Een gemeente kan gebruik maken van een voorrangsregel voor doorstroming binnen een complex (doorschuifregeling)
- I. Doorstroommaatregelen hanteren bij het gebruik van tijdelijke huurcontracten om woonruimte voor grote gezinnen als de samenstelling van het gezin verandert. (wetswijziging tijdelijke huurcontracten 1-1-2016).

- **Toelichting**

In de gemeenten Houten en Zeist werden dergelijke regels toegepast. Woningzoekenden werden in individuele gesprekken verleid om te verhuizen naar een andere woning. Bovendien gaf bij dit experiment de verhuurder korting op de huur, financieel mogelijk door de huursprong van de woning die werd verlaten.

In Nieuwegein en Utrecht wordt een doorstroomvariant gebruikt waarbij de oudere woningzoekenden voorrang krijgt bij verhuizing uit een grote woning in de regio. De gemeenten varieerden met de grootte van de woning/woningtype en leeftijd van de woningzoekende.

3.4 Voorrang met urgentie

Ook in de nieuwe Huisvestingswet wordt de mogelijkheid gegeven om een urgentieregeling in de huisvestingsverordening op te nemen. De Huisvestingswet stelt in ieder geval vier soorten urgenten:

- Mantelzorgers
- Mantelzorgontvangers
- Slachtoffers van huiselijk geweld
- Statushouders

De laatste twee urgenten zijn bekend in de huidige systematiek, waarbij de statushouders worden gehuisvest door bemiddeling.

- Voorstel

J. Naast de bestaande en de verplichte urgenties geen nieuwe indicaties toevoegen.

K. De bestaande regels voor urgentie "relatiebeëindiging" aanscherpen, voornaamste verandering:

- Er is alleen sprake van urgentie als geen van de ex-partners over woonruimte kan beschikken.

- Toelichting

De omvang van de urgenten is jarenlang beperkt geweest. Uitschieters waren er wel maar dan was de oorzaak een opleving van de stadsvernieuwing. Het afgelopen jaar en ook het komende wordt de taakstelling voor de huisvesting van statushouders meer dan verdrievoudigd.

Het is onbekend in welke mate er gebruik wordt gemaakt van de mantelzorgurgentie. De Huisvestingswet verplicht gemeenten om hiervoor een urgentie op te nemen. Hier ligt een relatie met de beperking van de zorgkosten die gefinancierd moeten worden uit het Wmo-budget en het langer zelfstandig kunnen blijven wonen van zorgbehoevenden.

Bij de urgentie voor 'relatieverbreking' is de noodzaak voor een urgentie aangescherpt. Het gaat om de woonurgentie van de kinderen en niet om de ouders. Zodra één van de ouders de kinderen een dak kan bieden is er ook geen sprake van een urgentie.

Tenslotte: een regionale urgentie is voor de oplossing van een urgent woonprobleem. Beperkte keuzevrijheid (zoekprofiel vanaf 1^e verdieping, halfjaar zoektijd) past binnen de noodzaak om het urgente probleem zo snel mogelijk op te lossen. De uitvoering ligt niet bij één instantie maar kan verschillen per gemeente. Voor het draagvlak van de regionale urgentie is het wel noodzakelijk dat de urgentieverstrekkers eenduidige regels hanteren.

3.5 Lokaal woonbeleid

Het is in de huisvestingsverordening niet meer mogelijk om te verwijzen naar afspraken die een gemeente kan maken over de toewijzing met de verhuurders. Deze specifieke regels moeten onderdeel uit gaan maken van de huisvestingsverordening. Een gemeente heeft deze regels nodig om uitvoering te geven aan het lokale woonbeleid omdat de lokale woonsituatie kan afwijken van de regionale. De Huisvestingswet voorziet hierin door de mogelijkheid om 25% van het aanbod met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een lokale binding. Voor het gebruik van een voorrangsregeling voor woningzoekenden met lokale binding, moet wel een reden zijn die samenhangt met de negatieve effecten van schaarste.

In de huidige verordening is ook specifiek beleid mogelijk. Onder de noemer 'lokaal maatwerk' kan voor maximaal 30% van het aanbod specifieke regels worden gesteld. Hier valt bijvoorbeeld de voorrang bij kleine kernen onder.

- **Voorstel**

- L.** Voor het specifieke woonbeleid wordt een gereedchapskist aangeboden waaruit een gemeente kan kiezen.
- M.** In de verordening wordt een paragraaf opgenomen voor het 'gemeentelijk woonbeleid', met het gebruik van de gereedchapskist in de betreffende gemeente.
- N.** Voor lokaal beleid buiten de gereedchapskist wordt een experimentartikel opgenomen.

- **Toelichting**

Al eerder is gereedschap genoemd of het gaat hier om beleidsregels die uit de bestaande huisvestingsverordening zijn overgenomen. De uitwerking van de regels staan in het algemene deel van de verordening, neem bijvoorbeeld de bezettingsnorm en doorstroming. In de paragraaf gemeentelijk Woonbeleid geeft het college van een gemeente aan in hoeverre gebruik wordt gemaakt van het gereedschap.

Uniformering van lokale regels heeft ook het voordeel dat de kosten en ingrepen in het systeem beperkt blijven. Veel van de genoemde regels worden al gebruikt.

3.6 Aanbieden van woonruimte

In de huisvestingsverordening kan worden bepaald op welke manier het aanbod bekend wordt gemaakt. In de huidige huisvestingsverordening staat dit ook beschreven samen met de regels voor inschrijving van woningzoekendenbestand. Maar daar is het nu alleen van toepassing op het aanbod van woningcorporaties. De nieuwe Huisvestingswet biedt nu ook de mogelijkheid om het voor de overige verhuurders te bepalen.

- **Voorstel**

- O.** In de huisvestingsverordening regels opnemen voor het toewijzingssysteem:
 - Om een transparant aanbod van woonruimte te bewerkstelligen en een
 - Verplichting voor woningcorporaties om het huidige verdeelsysteem te continueren.
- P.** Na 1 juli de mogelijkheden onderzoeken om het eenduidige en transparante regionale systeem uit te breiden met overige verhuurders.

- **Toelichting**

Voor het aanbod van de woningcorporaties staat een stevige structuur. De woningcorporaties werken samen in de Stichting woonruimteverdeling regio Utrecht (SWRU) om als opdrachtverlener de toewijzing te organiseren. Dit verloopt uitstekend, het voorstel is bedoeld om dit goed werkende systeem te behouden.

Het verplicht stellen van één toewijzingssysteem voor alle verhuurders is niet haalbaar voor 1 juli. Voorstel is wel om na 1 juli verdere mogelijkheden te onderzoeken, zodat het aanbod eenduidig en transparant in beeld komt voor de woningzoekenden.

Aan: Raadsleden in de Regio Utrecht
Woningcorporaties en overige verhuurders regio Utrecht
Belangenorganisaties

Onderwerp: Afstemming voorstellen Huisvestingsverordening 2015 regio Utrecht
Aankondiging informatiebijeenkomst 9 maart 2015
Kenmerk: 2015-00752
Contactpersoon: Micha Bekker
Telefoon: 06-11864069

Geachte mevrouw, heer,

In de regio Utrecht wordt gewerkt aan een nieuwe regionale huisvestingsverordening die op 1 juli 2015 in werking moet treden. Aanleiding is de Huisvestingswet 2014 waardoor de huidige huisvestingsverordeningen vervallen en eisen worden gesteld aan een nieuwe verordening. De verdeling van sociale woonruimte is in de regio Utrecht een taak voor diverse partijen in zestien gemeenten¹. Met deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om te reageren op onze voorstellen voor een nieuwe huisvestingsverordening. Daarnaast nodigen wij u uit voor de regionale informatiebijeenkomst die wij organiseren op maandag 9 maart 2015.

Belang van regionale toewijzing

We bevinden ons in een regionale woningmarkt waarin verhuisbewegingen tussen verschillende gemeenten plaatsvinden. De regio Utrecht heeft voor de sociale huurwoningen al geruime tijd een regionaal systeem. Woningzoekenden hebben hierdoor inzicht in het regionale aanbod van woningcorporaties en hebben te maken met nagenoeg dezelfde regels in iedere gemeente. Voor de regionale woningmarkt is het van belang dat de zestien gemeenten een eenduidige huisvestingsverordening opstellen.

De Huisvestingswet stelt eisen aan een nieuwe huisvestingsverordening; er moet schaarste zijn aan goedkope huurwoningen. Schaarste alleen is echter niet voldoende, de schaarste moet negatieve effecten tot gevolg hebben en de regels in een huisvestingsverordening moeten nuttig en noodzakelijk zijn om die effecten te bestrijden.

Voor de regio Utrecht heeft RIGO onderzoek verricht naar de schaarste. Voor het onderzoek is gekeken naar de schaarste in iedere gemeente, met als conclusie: in de regio Utrecht zijn alle sociale huurwoningen schaars, met name woonruimte geschikt voor gezinnen. In het rapport staat een aantal denkrichtingen om de effecten van de schaarste aan te pakken. Bij de voorstellen voor een nieuwe huisvestingsverordening zijn deze denkrichtingen gebruikt.

Naar een nieuwe Huisvestingsverordening 2015 Regio Utrecht

Door vaststelling van de Huisvestingswet 2014 is er noodzaak om uiterlijk 1 juli 2015 de nieuwe regionale Huisvestingsverordening in te laten gaan. Dit betekent dat in alle 16 gemeenteraden voor 1 juli 2015, de huisvestingsverordening moet worden vastgesteld.

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

De voorstellen voor een nieuwe huisvestingsverordening zijn bijgevoegd in de notitie '**Woonruimteverdeling 2015 Regio Utrecht**'. Kern van de voorstellen is een huisvestingsverordening in de regio Utrecht met een algemeen deel voor regionale regels en daarnaast ruimte voor specifiek gemeentelijk woonbeleid. Voor het gemeentelijk woonbeleid zijn voorstellen gebundeld in een 'gereedschapskist'. In de gemeentelijke paragraaf geeft een gemeente aan in hoeverre gebruik wordt gemaakt van het gereedschap, bijvoorbeeld het gebruik van 'kernbinding'.

Weliswaar is het door de nieuwe Huisvestingswet noodzakelijk een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen maar wordt niet voorgesteld het bestaande systeem ingrijpend te veranderen. Voor de woningzoekenden blijft veel onveranderd. Het aanbod van vrijkomende huurwoningen is na 1 juli nog steeds te vinden op de website van WoningNet. Ook het criterium inschrijfduur, om de woningzoekenden op volgorde te zetten, blijft ongewijzigd. De nieuwe Huisvestingswet en ervaringen met het huidige systeem geven geen aanleiding om dit te veranderen. De voorstellen hebben ook niet als doel het systeem te veranderen maar vooral om het huidige systeem in de nieuwe Huisvestingswet te passen.

Planning, uiterste reactietermijn is 16 maart 2015

De afstemmingsperiode loopt tot 16 maart 2015. Na deze datum wordt het voorstel uitgewerkt voor een nieuwe huisvestingsverordening. Het besluit over een nieuwe huisvestingsverordening is aan iedere gemeenteraad van de zestien gemeenten. De Huisvestingswet 2014 is op 1 januari 2015 in werking getreden. Na een overgangsperiode vervallen alle huisvestingsverordeningen op basis van de oude Huisvestingswet. Voor een eenduidig systeem in zestien gemeenten is het noodzakelijk dat een regionale huisvestingsverordening voor 1 juli 2015 wordt vastgesteld.

Regionale informatiebijeenkomst op 9 maart 2015

Met de afstemmingsperiode wordt uitvoering gegeven aan artikel 6 lid 1 van de Huisvestingswet 2014. Dit artikel vermeldt dat een gemeente de huisvestingsverordening afstemt met betrokken partijen. Deze brief en de voorstellen voor een nieuwe huisvestingsverordening worden verstuurd naar verhuurders, belangenorganisaties, provincie Utrecht en de gemeenten. Op 9 maart wordt van 19.00 en 21.00 een regionale informatiebijeenkomst georganiseerd over de voorstellen, informatie over de locatie volgt nog, u kunt zich inschrijven via info@utrecht10.nl.

Hoogachtend,
Namens de wethouders wonen in de regio Utrecht,

Wethouder M. Stolk, gemeente Woerden

Wethouder P. Jansen, gemeente Utrecht

Aan: Raadsleden in de Regio Utrecht
Woningcorporaties en overige verhuurders regio Utrecht
Belangenorganisaties

Onderwerp: Afstemming voorstellen Huisvestingsverordening 2015 regio Utrecht
Aankondiging informatiebijeenkomst 9 maart 2015

Kenmerk: 2015-00752

Contactpersoon: Micha Bekker

Telefoon: 06-11864069

Geachte mevrouw, heer,

In de regio Utrecht wordt gewerkt aan een nieuwe regionale huisvestingsverordening die op 1 juli 2015 in werking moet treden. Aanleiding is de Huisvestingswet 2014 waardoor de huidige huisvestingsverordeningen vervallen en eisen worden gesteld aan een nieuwe verordening. De verdeling van sociale woonruimte is in de regio Utrecht een taak voor diverse partijen in zestien gemeenten¹. Met deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om te reageren op onze voorstellen voor een nieuwe huisvestingsverordening. Daarnaast nodigen wij u uit voor de regionale informatiebijeenkomst die wij organiseren op maandag 9 maart 2015.

Belang van regionale toewijzing

We bevinden ons in een regionale woningmarkt waarin verhuisbewegingen tussen verschillende gemeenten plaatsvinden. De regio Utrecht heeft voor de sociale huurwoningen al geruime tijd een regionaal systeem. Woningzoekenden hebben hierdoor inzicht in het regionale aanbod van woningcorporaties en hebben te maken met nagenoeg dezelfde regels in iedere gemeente. Voor de regionale woningmarkt is het van belang dat de zestien gemeenten een eenduidige huisvestingsverordening opstellen.

De Huisvestingswet stelt eisen aan een nieuwe huisvestingsverordening; er moet schaarste zijn aan goedkope huurwoningen. Schaarste alleen is echter niet voldoende, de schaarste moet negatieve effecten tot gevolg hebben en de regels in een huisvestingsverordening moeten nuttig en noodzakelijk zijn om die effecten te bestrijden.

Voor de regio Utrecht heeft RIGO onderzoek verricht naar de schaarste. Voor het onderzoek is gekeken naar de schaarste in iedere gemeente, met als conclusie: in de regio Utrecht zijn alle sociale huurwoningen schaars, met name woonruimte geschikt voor gezinnen. In het rapport staat een aantal denkrichtingen om de effecten van de schaarste aan te pakken. Bij de voorstellen voor een nieuwe huisvestingsverordening zijn deze denkrichtingen gebruikt.

Naar een nieuwe Huisvestingsverordening 2015 Regio Utrecht

Door vaststelling van de Huisvestingswet 2014 is er noodzaak om uiterlijk 1 juli 2015 de nieuwe regionale Huisvestingsverordening in te laten gaan. Dit betekent dat in alle 16 gemeenteraden voor 1 juli 2015, de huisvestingsverordening moet worden vastgesteld.

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

De voorstellen voor een nieuwe huisvestingsverordening zijn bijgevoegd in de notitie **'Woonruimteverdeling 2015 Regio Utrecht'**. Kern van de voorstellen is een huisvestingsverordening in de regio Utrecht met een algemeen deel voor regionale regels en daarnaast ruimte voor specifiek gemeentelijk woonbeleid. Voor het gemeentelijk woonbeleid zijn voorstellen gebundeld in een 'gereedchapskist'. In de gemeentelijke paragraaf geeft een gemeente aan in hoeverre gebruik wordt gemaakt van het gereedschap, bijvoorbeeld het gebruik van 'kernbinding'.

Weliswaar is het door de nieuwe Huisvestingswet noodzakelijk een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen maar wordt niet voorgesteld het bestaande systeem ingrijpend te veranderen. Voor de woningzoekenden blijft veel onveranderd. Het aanbod van vrijkomende huurwoningen is na 1 juli nog steeds te vinden op de website van WoningNet. Ook het criterium inschrijfduur, om de woningzoekenden op volgorde te zetten, blijft ongewijzigd. De nieuwe Huisvestingswet en ervaringen met het huidige systeem geven geen aanleiding om dit te veranderen. De voorstellen hebben ook niet als doel het systeem te veranderen maar vooral om het huidige systeem in de nieuwe Huisvestingswet te passen.

Planning, uiterste reactietermijn is 16 maart 2015

De afstemmingsperiode loopt tot 16 maart 2015. Na deze datum wordt het voorstel uitgewerkt voor een nieuwe huisvestingsverordening. Het besluit over een nieuwe huisvestingsverordening is aan iedere gemeenteraad van de zestien gemeenten. De Huisvestingswet 2014 is op 1 januari 2015 in werking getreden. Na een overgangsperiode vervallen alle huisvestingsverordeningen op basis van de oude Huisvestingswet. Voor een eenduidig systeem in zestien gemeenten is het noodzakelijk dat een regionale huisvestingsverordening voor 1 juli 2015 wordt vastgesteld.

Regionale informatiebijeenkomst op 9 maart 2015

Met de afstemmingsperiode wordt uitvoering gegeven aan artikel 6 lid 1 van de Huisvestingswet 2014. Dit artikel vermeldt dat een gemeente de huisvestingsverordening afstemt met betrokken partijen. Deze brief en de voorstellen voor een nieuwe huisvestingsverordening worden verstuurd naar verhuurders, belangenorganisaties, provincie Utrecht en de gemeenten. Op 9 maart wordt van 19.00 en 21.00 een regionale informatiebijeenkomst georganiseerd over de voorstellen, informatie over de locatie volgt nog, u kunt zich inschrijven via info@utrecht10.nl.

Hoogachtend,
Namens de wethouders wonen in de regio Utrecht,

Wethouder M. Stolk, gemeente Woerden

Wethouder P. Jansen, gemeente Utrecht