

**Agendapunt:****Indiener:** college van burgemeester en wethouders**Datum:** 6 november 2012**Portefeuillehouder(s):** Wethouder Schreurs**Portefeuille(s):** Wonen**Contactpersoon:** N. Bink**Tel.nr.:** 8316**E-mailadres:** bink.n@woerden.nl

Onderwerp: Vaststelling Regionale Huisvestingsverordening 2013 gemeente Woerden

De raad besluit:

- 1) De 'Regionale Huisvestingsverordening 2006 gemeente Woerden' in te trekken, en
- 2) de 'Regionale Huisvestingsverordening 2013 gemeente Woerden' met registratienummer 12i.03918 vast te stellen.

Inleiding:

In Woerden en de gemeenten in West-Utrecht geldt één regionale Huisvestingsverordening. Het streven is om de huisvestingsverordening van West-Utrecht per 1-1-2013, zoveel mogelijk gelijk te schakelen met die van het BRU (Bestuur Regio Utrecht)-gebied omdat we onder dezelfde provinciale woningmarkt vallen. Dit naar aanleiding van de nieuwe gemeente Stichtse Vecht die deels onder het BRU-gebied en deels onder West-Utrecht valt, waardoor de regionale huisvestingsverordening aangepast moet worden.

Bevoegdheid:

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

Beoogd effect:

De Regionale Huisvestingsverordening zoveel mogelijk gelijk schakelen met de Huisvestingsverordening van de BRU-gemeenten.

Argumenten:

De punten 1 t/m 5 maken deel uit van de wijzigingen die tevens in de Regionale huisvestingsverordening BRU worden doorgevoerd.

1. versneld aanbieden vrijkomende woonruimte

In 2013 wil de SWRU (samenwerkende corporaties in regio Utrecht) starten met het dagelijks aanbieden van huurwoningen in plaats van iedere twee weken. Hiervoor is het nodig om de huisvestingsverordening aan te passen. Deels tekstueel, deels inhoudelijk. Inhoudelijk heeft de wijziging betrekking op het aantal keer dat een woningzoekende kan reageren op het aanbod: deze blijft per saldo gelijk ten opzichte van het maandelijks aanbieden.

2. inbedding lotingsysteem

Voorstel om het lotingsysteem (één lot per woningzoekende) op te nemen als alternatief naast het aanbodmodel (inschrijfduur). Gemeenten kunnen hiervoor kiezen, om zo bepaalde doelgroepen – zoals starters – te helpen. Wel wordt een maximum gesteld aan het aantal woningen dat verloot kan worden, namelijk 20%. Het lotingsysteem is overigens al mogelijk via lokaal maatwerk. Omdat het lotingsysteem lokaal woningzoekenden niet bevoordeelt, is het logisch deze niet onder lokaal maatwerk te laten vallen.

3. toelichting woongroep en hospita

Verdere aanscherping van de toelichting op basis van jurisprudentie. Het betreft geen inhoudelijke wijziging.

4. reële compensatie woningonttrekking

Verdere aanscherping van de toelichting op basis van jurisprudentie. Het betreft hier de voorwaarde voor compensatie in verband met onttrekking, samenvoeging of omzetting van woonruimte.

5. urgentieaanvraag in woongemeente

Verdere aanscherping van verordening, zodat duidelijk naar voren komt dat een urgentie moet worden aangevraagd in de gemeente waar de oorzaak van de urgente woonsituatie (vb. scheiding) is ontstaan. De huidige tekst waarin verwezen wordt naar “de woongemeente” levert discussie op.

Bij de evaluatie van de Urgentiecommissie West-Utrecht is geconstateerd dat de verordening op één punt dringend aanscherping behoeft:

6. medische urgentie bij onzelfstandige en niet-permanente woonruimte.

Verdere aanscherping van verordening (artikel 2.5.1 lid 3 en 4), zodat duidelijk naar voren komt dat een urgentie kan worden verleend in medische onhoudbare situaties waarin de aanvrager geen zelfstandige of geen permanente woonruimte heeft. De huidige tekst waarin deels uitgezonderd wordt naar de definitie van ingezetene levert discussie op.

Bij de harmonisatie van de Huisvestingsverordening Stichtse Vecht (valt deels binnen en deels buiten BRU) is gebleken dat inmiddels bijna 30 verschillen bestaan tussen de verordeningen van de gemeenten in West-Utrecht en het BRU. Veruit de meeste verschillen betreffen actualisaties van definities en prijzen, maar de volgende punten zijn inhoudelijk van aard:

7. kooprijsgrens nieuwbouw (huisvestingsvergunningplicht) in hele regio gelijk.

In het BRU geldt bij nieuwbouwwoningen een kooprijsgrens van € 200.000. Voorstel is deze over te nemen. Bij bestaande bouw blijft de kooprijsgrens € 181.512, zoals vastgesteld bij besluit van Gedeputeerde Staten (2006). Gezien het beperkte aanbod van bestaande woningen wordt voorgesteld de BRU-grens van ca € 169.000 niet over te nemen.

8. Eenpersoonshuishoudens naar woningen van maximaal 4 kamers.

In het BRU geldt dat eenpersoonshuishoudens geen woning groter dan 4 kamers (=3 slaapkamers) toegewezen kan krijgen, om verdrukking van gezinnen te voorkomen.

9. vrijstelling onttrekkingvergunning.

In het BRU geldt dat kadastrale splitsing van een woning in appartementsrechten niet vergunningplichtig is bij corporatiewoningen en bij moderne woningen. Voor de bouwkundige scheiding is namelijk al een omgevingsvergunning nodig op grond van onze bestemmingsplannen. In het kader van deregulering kunnen verschillende categorieën worden vrijgesteld van de dubbele vergunningplicht.

Kanttekeningen:

1) Er blijven afwijkingen bestaan tussen de verordeningen van West-Utrecht en het BRU.

Per 1 januari 2006 hebben de gemeenten die toen uit het Bestuur Regio Utrecht traden, hun eigen gemeentelijke verordening die gebaseerd is op de Regionale huisvestingsverordening van het BRU. Zodoende is de regionale woningmarkt in stand gebleven. Feit is dat ondanks de periodieke overleggen tussen het BRU en de gemeenten in West-Utrecht, inmiddels zo'n 30 verschillen zijn ontstaan tussen de verordeningen van de gemeenten in West-Utrecht, Oost-Utrecht en het BRU. Daarnaast is bij de evaluatie van de Urgentie Commissie West Utrecht gebleken dat sommige punten in de verordening om aanscherping of bijstelling vragen. Deze

twee aanleidingen hebben geleid tot een breed gedragen voorstel om weer te gaan werken naar één verordening. Dit voorstel leidt tot een eerste en grote stap. Op korte termijn zal een werkgroep alle overige verschillen en gewenste aanpassingen voor de hele regio (BRU, West en Oost) inventariseren (oa. kooprijsgrens bestaande woonruimte, termijn bij definitie ingezetene, vrijstelling op bindingseis bij urgentie en medische urgentie bij onzelfstandige en niet-permanente woonruimte).

2) *Een fundamentele herziening van de Huisvestingsverordening volgt op termijn.*

Een fundamentele herziening van de Huisvestingswet is op Rijksniveau nog altijd in voorbereiding. Naar verwachting leidt de wetswijziging tot nieuwe, noodzakelijke aanpassingen in de gemeentelijke verordening. Hoewel geen planning voor de wetswijziging vast staat, wordt deze niet verwacht voor 1 januari 2014. Wachten tot deze wetswijziging is niet mogelijk, gezien de eerder genoemde ontwikkelingen.

Financiën:

-

Uitvoering:

- openbare kennisgeving in het Gemeenteblad
- informeren van GroenWest, Woningbouwvereniging Kamerik en WoningNet.

Communicatie:

Zie "Uitvoering"

De aanpassingen van de huisvestingsverordening zijn regionaal afgestemd, zowel met de omliggende gemeenten in de regio West-Utrecht, als met het Bestuur Regio Utrecht en Oost-Utrecht (Wijk bij Duurstede en Utrechtse Heuvelrug).

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Vaststelling 'Regionale Huisvestingsverordening 2006 gemeente Woerden' (06R.00181) op 15-02-2006

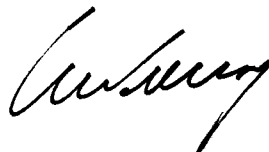
Bijlagen:

1. Regionale Huisvestingsverordening 2013 gemeente Woerden (12i.03918)
2. Raadsbesluit (12R.00408)


De indiener: college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de wnd. burgemeester



W. Wieringa



drs. J.B. Waaijer

