

RAADSINFORMATIEBRIEF

14R.00511



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 18 november 2014

Portefeuillehouder(s) : wethouder Stolk

Portefeuille(s) : Volkshuisvesting

Contactpersoon : N. Bink

Tel.nr. : 8316

E-mailadres : bink.n@woerden.nl

Gemeente Woerden



14R.00511

Onderwerp:

Nieuwe Huisvestingswet per 1-1-2015 van kracht

Kennisnemen van:

Per 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet van kracht. In de regio Utrecht werken zestien gemeenten* al jaren met eenduidige regelgeving, opgenomen in de huisvestingsverordeningen. Deze verordeningen vervallen op 1 juli 2015, daarom moet er voor 1 juli 2015 nieuwe regelgeving worden opgesteld. Het voornemen is dat in 16 gemeenten dezelfde Huisvestingsverordening wordt vastgesteld met als doel eenduidige regelgeving voor de woningzoekenden in het hele regionale woningmarktgebied.

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

Inleiding:

In de nieuwe Huisvestingswet staat beschreven welke regels een gemeente mag opstellen voor de verdeling van sociale huurwoningen. Een gemeente mag deze regels alleen opstellen als woonruimte schaars is en als de regels nuttig zijn om de negatieve effecten van de schaarste te voorkomen. Daarnaast moeten de regels regionaal afgestemd worden.

Gemeenteraden, verhuurders, huurders en overige partijen zijn in een startbijeenkomst op 10 november betrokken bij een nieuwe verordening. Op deze datum was er een uitloopraad in Woerden. Daarom informeren wij u nader via deze Raadsinformatiebrief.

Kernboodschap:

Per 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet van kracht. De Huisvestingsverordening 2013 Gemeente Woerden vervalt op 1 juli 2015. Daarom moet er voor 1 juli 2015 een nieuwe verordening worden opgesteld.

Vervolg:

In U16-verband wordt gewerkt aan een concept-Huisvestingsverordening. Dit zal uitmonden in een raadsvoorstel in het tweede kwartaal 2015. Zodat de Huisvestingsverordening per 1 juli 2015 van kracht is.

Bijlagen:

1. Toelichting op de wijziging Huisvestingswet vanuit de U10 – 14i.04949
-

Namens het college van burgemeester en wethouders

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Melkenboer

Toelichting wijziging Huisvestingswet vanuit de U10
Bijlage, brief september aan raadsleden

Aan: Gemeenteraden van de Utrecht10

Onderwerp: Huisvestingswet 2014 en de nieuwe huisvestingsverordening in de regio Utrecht
Aankondiging bijeenkomst november 2014
Kenmerk: 2014-04267
Contactpersoon: Micha Bekker
Telefoon: 030 2867596

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen wij u informeren over de nieuwe Huisvestingswet, de consequenties voor de regionale woonruimteverdeling in de regio Utrecht en de stappen die worden ondernomen naar een nieuwe huisvestingsverordening.

De nieuwe Huisvestingswet treedt op 1 januari 2015 in werking. Voor 1 juli 2015 moet de nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld zijn. In de regio Utrecht wordt al geruime tijd gewerkt met een regionale huisvestingsverordening. De woningmarktregio Utrecht bestaat uit zestien gemeenten¹. Inmiddels is gestart met de voorbereiding van een nieuwe huisvestingsverordening. We willen gemeenteraden tijdig betrekken op weg naar besluitvorming in de eerste helft van 2015. In november 2014 wordt een bijeenkomst gehouden voor alle betrokken partijen. Meer informatie over deze bijeenkomst volgt binnenkort.

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 biedt daarvoor het instrumentarium. Het gebruik van dit instrumentarium is niet vanzelfsprekend en moet goed worden onderbouwd en getoetst door de gemeente. De VNG heeft een ledenbrief gestuurd aan alle gemeenteraden over het gebruik van de Huisvestingswet, een modelverordening met alle mogelijkheden voor een huisvestingsverordening daarbij inbegrepen.

Een huisvestingsverordening in de regio Utrecht

In de tweede kamer is onlangs ingestemd met de wetwijziging van de WGR waarmee de plusregio worden afgeschaft. De verdere behandeling ligt nu bij de eerste kamer, afschaffing van de plusregio's wordt voorzien per 1 januari 2015. De bevoegdheid van Bestuur Regio Utrecht om een regionale huisvestingsverordening vast te stellen vervalt hierdoor en komt weer bij de gemeenteraden. Eenzelfde situatie als bij de overige zeven gemeenten die deelnemen aan het regionale systeem voor de toewijzing van sociale huurwoningen.

Met de nieuwe huisvestingsverordening moeten de gemeenten opnieuw bepalen of een regionaal systeem gewenst is en voor welk gebied dat zou moeten gelden. Gelet op de goede ervaringen met de huidige systematiek wordt ingezet op voortzetting van het regionale systeem. We koersen op een alternatieve regionale besluitvorming om invulling te geven aan de wettelijke bepaling om de huisvestingsverordeningen regionaal af te stemmen.

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

Schaarste onderzoek voor de regio en het rapport “Betaalbaar aanbod regio Utrecht”.

Na afstemming tussen de gemeenten is het project gestart voor een nieuwe regionale huisvestingsverordening. Om nut en noodzaak van een huisvestingsverordening aan te tonen is opdracht gegeven voor een zogeheten ‘schaarste onderzoek’. De resultaten van dit onderzoek vormen de basis voor de bijeenkomst in november.

Een belangrijke pijler voor het schaarsteonderzoek is het rapport “Betaalbaar aanbod regio Utrecht”, eerder dit jaar uitgevoerd in opdracht van de U10. De ruime passendheidsregels in de huidige verordening in combinatie met het dure aanbod, hebben ervoor gezorgd dat veel woningen worden verhuurd aan huishoudens met een te laag inkomen. Aandachtspunt voor de huisvestingsverordening is een passende toewijzing tussen de huur en het inkomen van een huishouden. Hierdoor komt het schaarse aanbod van betaalbare woningen bij de huishoudens met de laagste inkomens terecht. Deze huishoudens zijn daardoor niet meer aangewezen op de duurdere sociale huurwoningen die kunnen leiden tot betalingsproblemen. Het betaalbaarheidsonderzoek kunt u terugvinden op de website www.utrecht10.nl/themas/wonen.

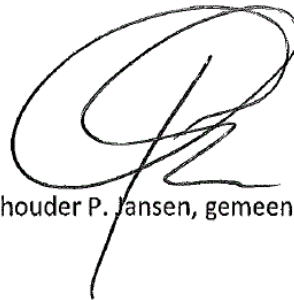
Afstemming tussen gemeenten en ...

In de aanloop naar de bijeenkomst in november willen wij u in de gelegenheid stellen input te leveren voor de nieuwe huisvestingsverordening. De input zal naast het schaarsteonderzoek worden gebruikt in de bijeenkomst van november. Voor deze input is een forum geopend op www.utrecht10.nl/U10-forum. Behalve de afstemming tussen gemeenten is het nodig om ook andere belanghebbenden te betrekken bij de nieuwe huisvestingsverordening. Voor de bijeenkomst in november zal een brede uitnodiging worden verstuurd aan onder andere woningcorporaties en huurdersverenigingen.

Wij zien ernaar uit u te ontmoeten in november.

Hoogachtend,
Namens de wethouders wonen in de Utrecht10,

Wethouder M. Stolk, gemeente Woerden



Wethouder P. Jansen, gemeente Utrecht

Bijlage 1: kenmerken van de woonruimteverdeling in de regio Utrecht en

Bijlage 2: samenvatting van de Huisvestingswet.

Verwijzing naar: a. VNG ledenbrief huisvestingswet

→ www.utrecht10.nl/themas/wonen

b. Rapport “Betaalbaar aanbod regio Utrecht”.

Bijlage 1 Woonruimteverdeling Regio Utrecht:

De huisvestingsverordening gaat vooral om de verdeling van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Hieronder achtereenvolgens een aantal kenmerken over de organisatie, de uitvoering en de resultaten.

Organisatie

- Regio Utrecht: zestien gemeenten en acht huisvestingsverordeningen

7X Gemeentelijke huisvestingsverordening	BRU-huisvestingsverordening
Lopik; Montfoort; Oudewater; De Ronde Venen; Woerden; Wijk bij Duurstede en Utrechtse Heuvelrug	Bunnik; De Bilt; Houten; IJsselstein; Nieuwegein; Stichtse Vecht; Utrecht; Vianen en Zeist

- Voor de woonruimteverdeling zijn de verordeningen merendeels eenduidig.
- De woningmarktregio is terug te voeren tot 1997, in de periode tot 2004 maakten alle gemeenten nog onderdeel uit van BRU.
- De uitvoering is gemandateerd aan de woningcorporaties die samenwerken in de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).
- De SWRU is opdrachtgever voor WoningNet, de beheerder van het woningzoekendenregister en het verdeelsysteem.

Uitvoering

- Snelkoppeling naar de website van WoningNet: www.woningnetregioutrecht.nl
- De woningzoekenden betalen voor een inschrijving € 30, en € 9 voor de jaarlijkse verlenging, deze kosten zijn al geruime tijd gelijk.
- Het woningaanbod wordt per direct gepubliceerd. Door de digitalisering is het niet meer nodig om periodiek het aanbod te publiceren. Tot 2014 was dit nog iedere twee weken.
- Woningzoekenden kunnen een uitgebreid zoekprofiel opgeven en hebben inzicht in hun kans op woonruimte.
- De woningen worden verdeeld op basis van een 'aanbodmodel'. De reacties op het aanbod worden aflopend op volgorde van wachttijd gezet. Een beperkt deel van het aanbod wordt verloot met gelijke kansen voor iedere woningzoekenden.
- Bijzonder kenmerk van de regio Utrecht is het regionale zoekprofiel van urgenten. Een urgent uit de ene gemeente is ook urgent in een andere gemeente.

Resultaten

- Op 1 januari 2014 stonden 216.893 woningzoekenden ingeschreven, dit aantal is nog ieder jaar toegenomen.
- In 2013 waren 32.675 woningzoekenden actief op zoek naar een woning
- Deze vraag overtreft in ruime mate het aanbod van 5.800 woningen in 2013
- Het aanbod is vanaf 2011 aanmerkelijk duurder geworden, meer dan 50% van de woningen wordt aangeboden in het dure sociale segment, terwijl dit vier jaar geleden nog 19% was.
- 95% van de woningen wordt verhuurd aan de doelgroep, in 2010 was dit 82% (doelgroep is een huishouden met een inkomen tot € 34.229).
- Het aantal verhuringen aan urgenten is afgenomen, voor een groot deel veroorzaakt door een afname van de stadsvernieuwingsurgenten.
- Urgenten hebben een regionaal zoekprofiel maar maken toch vooral de keuze om te verhuizen binnen de gemeente net als reguliere woningzoekenden.

➔ Tabellen over de woonruimteverdeling in de Regio Utrecht 2013 www.Utrecht10.nl

Bijlage 2 De huisvestingswet 2014, samenvatting

Uitgangspunt van de Huisvestingswet is vrijheid van vestiging. Regels zijn alleen toegestaan “zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden” (Artikel 2 uit de Huisvestingswet). Argumentatie voor een verordening moet daarom worden gevonden in de schaarste van woonruimte. Voor woonruimteverdeling betekent dit alleen de schaarste van ‘goedkope’ huurwoningen. De definitie van ‘goedkoop’ wordt niet gegeven in de wet, deze kan lokaal variëren. Woonruimteverdeling van koopwoningen is niet meer toegestaan. Regels met betrekking tot koopwoningen zijn alleen nog toegestaan bij de ‘aanpassing van de woonruimtevoorraad’, zoals onttrekking en omzetting van woonruimte.

I. Noodzaak huisvestingsverordening

● Aantonen van schaarste

Schaarste is de kern. De minister geeft geen definitie van schaarste. Schaarste moet wel een relatie hebben met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten voor kwetsbare groepen. Hoe je vervolgens die schaarste meet is een lokale aangelegenheid. De minister wijst er op dat wachtlijsten alleen onvoldoende zijn.

● Houdbaarheidsdatum

Een huisvestingsverordening wordt opgesteld voor een periode van maximaal vier jaar. Een kortere periode kan dus ook.

II. Werkingsgebied

● Woningmarktregio

Een WGRplusgebied wordt in ieder geval aangemerkt als een woningmarktregio.

● Huurprijsgrens

De schaarste bepaalt de hoogte van de huurgrens. Deze ligt niet automatisch bij de maximale huurtoeslaggrens. Maar het moet wel om ‘goedkope’ woonruimte gaan.

● Koopprijsgrens

Koopprijsgrens is alleen nog van belang bij de wijziging van de woonruimtevoorraad en niet meer bij woonruimteverdeling.

III. Bindingeisen

● Regionale

Maximaal 50% van de woonruimte mag met regionale voorrang worden toegewezen. Het gaat daarbij steeds om maatschappelijke en/of economische binding.

● Lokale

Binnen het regionale percentage mag maximaal de helft met lokale voorrang worden toegewezen, dus bij 25% van de huisvestingsvergunningen mag sprake zijn van voorrang.

● Geen bindingeisen

Bij minimaal 50% van de verhuringen mag geen enkele binding worden geëist.

IV. Passendheid

● Inkomen

Er kan geen minimumeis worden gesteld aan het huishoudinkomen. Wel kan met voorrang worden toegewezen op inkomen, maar uitsluiten mag niet. Voor het stellen van minimale inkomenseisen bij sociale huurwoningen moet de wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek worden gebruikt.

Toelichting wijziging Huisvestingswet vanuit de U10
Bijlage, brief september aan raadsleden

● **Overig**

Passendheid naar aard, grootte en prijs van de woning in relatie tot de verschillende doelgroepen is toegestaan. Net als bij inkomen moet het gaan om voorrang, uitsluiten mag niet.

V. Urgentie

In ieder geval zijn urgent:

- **Mantelzorgers**
- **Mantelzorgontvangers**
- **Statushouders**
- **Vrouwenopvang**

Een urgentie voor mantelzorgers en mantelzorgontvangers is nieuw. Wat mantelzorg is, wordt bepaald door de wet maatschappelijke ondersteuning.

VI. Eén loket

Ten aanzien van het instellen van één loket voor het aanbieden van woningen is gekozen voor een kan-bepaling. Gemeenten hebben de mogelijkheid om de samenwerking tussen verhuurders over het aanbieden van woningen af te dwingen.

VII. Wijziging Woonruimtevoorraad

Net als bij de huidige huisvestingswet is het mogelijk te sturen op de woonruimtevoorraad door een vergunningstelsel bij: Onttrekking; Omzetting; Samenvoeging en Splitsing. In de nieuwe wet moet het gebruik van dit stelsel wel duidelijk afgebakend worden in de huisvestingsverordening. Afgebakend naar locatie, woningtype en huur- en/of koopprijs.

● **Compensatie**

Het is niet meer mogelijk voor een gemeente om compensatie (reëel of financieel) te vragen voor de betreffende wijziging van de voorraad.

● **Toch leefbaarheid**

Naast schaarste mag een gemeenten de leefbaarheid, in tegenstelling tot woonruimteverdeling, meenemen bij de beoordeling.