

Raadsvoorstel

Opsteller

Diallo, Djenabou

Vergadering van**Kenmerk**

Z/23/058122 / D/23/096133

Portefeuillehouder

Ivo ten Hagen

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Onderwerp

Raadsvoorstel Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2023

Inleiding

Conform de Huisvestingswet 2014 mag een gemeente bij schaarste van (sociale huur) woningen een huisvestingsverordening opstellen. In deze huisvestingsverordening staan onder meer regels opgenomen over het toewijzen van huurwoningen, het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden en aangegeven wanneer wijzigingen van de woningvoorraad vergunningsplichtig zijn. Volgens de Huisvestingswet 2014 geldt een huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar.

Per 1 juli 2023 vervalt de huidige huisvestingsverordening van rechtswege. Later dit jaar wordt naar verwachting de Huisvestingswet 2014 vernieuwd, waarin onder andere ruimte ontstaat om meer lokaal toe te wijzen. Om deze reden is de bijgevoegde verordening (D/23/098132) beperkt in zijn beleidswijzigingen. Deze verordening is wederom regionaal afgestemd in U16 verband. Zodra de actualisatie van de Huisvestingswet 2014 is aangenomen in de Eerste Kamer, zullen wij de huisvestingsverordening hier nogmaals op aanpassen en bij u als raad terug komen met een nieuw voorstel. De verwachting is, uitgaande dat de besluitvorming bij het Rijk soepel verloopt, dat het voorstel in Q4 van 2023 gereed is.

De huisvestingsverordening die nu aan u voorligt is zoals aangegeven beleidsmatig niet sterk veranderd, maar wel qua opzet en structuur. In de bijlage (D/23/098199) vindt u het overzicht met aanpassingen, de was-woordt lijst. Met deze nieuwe verordening brengen we de basis op orde en scheppen we ruimte om in de nabije toekomst nieuwe beleidstoepassingen toe te voegen.

De raad besluit

De Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2023 vast te stellen en per 1 juli 2023 in werking te laten treden onder gelijktijdige intrekking van de huidige Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Oudewater.

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

Artikel 4 van de Huisvestingswet 2014.

Beoogd effect

Met de instrumenten die de huisvestingsverordening biedt, wordt beoogd de schaarse beschikbare woonruimte zo eerlijk, rechtvaardig en optimaal mogelijk te verdelen. Ook wordt beoogd de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraad zo goed mogelijk te beschermen, waarbij de afweging wordt gemaakt tussen het optimaal benutten van de woningvoorraad aan de ene kant en het beschermen van de leefbaarheid in buurten en wijken aan de andere kant. Met deze nieuwe verordening verbeteren we concreet ook vooral de leesbaarheid en transparantie en voeren we enkele verbeteringen door in het verdelen van de schaarste.

Argumenten

1.1 Het woonruimtetekort in de sociale huur is in Oudewater dusdanig hoog, dat sturing middels een huisvestingsverordening noodzakelijk is.

Op het moment dat de schaarste nog aanwezig is, en aangetoond kan worden, mag een nieuwe huisvestingsverordening worden aangenomen. In de gemeente Oudewater hebben wij vastgesteld dat er nog sprake is van schaarste. Sterker nog, de schaarste is het afgelopen jaar (2022) alleen maar verder toegenomen (D23/098610). De druk op de woningmarkt, zowel in Oudewater als in de bredere regio, is groot. In alle segmenten van de markt blijft sprake van tekorten. Daarom is het noodzakelijk om een nieuwe verordening vast te stellen.

1.2 De nieuwe verordening is beter leesbaar en wijziging in beleid is minimaal.

Na wijziging van de Huisvestingswet 2014, zullen er naar verwachting grotere beleidswijzingen worden doorgevoerd. Hiervoor is de keuze gemaakt om de wijzigingen in deze verordening minimaal te houden. Grotere beleidswijzingen zullen dan in 2024 worden doorgevoerd.

Wijzigingen ten opzichte van de oude verordening:

1. Nieuwe opzet

De basis voor de huidige verordening stamt uit 2015 en deze basis is bij de vernieuwing in 2019 behouden. De afgelopen acht jaar zijn aan de huisvestingsverordening verschillende regelingen toegevoegd. Hierdoor is de begrijpelijkheid en de leesbaarheid sterk afgenomen. Het gevolg is dat de huidige 'constructie' eigenlijk niet meer geschikt is om op verder te bouwen. De structuur van de verordening is daarom aangepakt en in lijn gebracht met de VNG-modelverordening. Deze verandering bevordert de leesbaarheid en begrijpelijkheid. Er is rekening gehouden met voorgenomen wetswijzigingen, zodat die eenvoudig in de structuur van de verordening ingepast kunnen worden. Hierdoor is de nieuwe verordening weer geschikt gemaakt voor toekomst.

2. Verheldering onderlinge rangorde van voorangsregelingen

De huidige verordening gaf niet in alle situaties duidelijkheid over de onderlinge volgorde van de voorangsregels. Dit werd vooral veroorzaakt doordat er gedurende de looptijd van de verordening meerdere voorangsregelingen zijn bij gekomen en aangepast. Voor het correct functioneren van het Woningnetsysteem hebben de corporaties in samenwerking met de gemeenten de voorangsregels nader uitgewerkt.

3. Juridische en technische verbeteringen

Het gaat dan bijvoorbeeld om aanpassing van wettelijke definities en verduidelijking van begrippen.

Kanttelingen

n.v.t.

Financiën

n.v.t.

Uitvoering

De verordening zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt deze gepubliceerd in het Gemeentebblad en op de website Overheid.nl.

Communicatie

Zie hierboven.

Samenhang met eerdere besluitvorming

Vaststelling Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Oudewater

Vaststelling Tussentijdse wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Oudewater

Bijlagen

- Raadsbesluit Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2023 (98127)
- Huisvestingsverordening gemeente Oudewater 2023 (98132)
- Overzicht aanpassingen Huisvestingsverordening 2023 (98199)
- Schaarste in de regio Utrecht 2022 (98610)