Gemeente Oudewater

RAADSVOORSTEL
19R.00382

Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 7 mei 2019

Portefeuillehouder(s): wethouder J.I.M. Duindam

Portefeuille(s): Wonen

Contactpersoon: M. de Kogel

Tel.nr.: 8576 **E-mailadres:** kogel.m@Oudewater.nl

Onderwerp: Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Oudewater

---

De raad besluit:

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Oudewater vast te stellen en per 1 juli 2019 in werking te laten treden onder gelijktijdige intrekking van de huidige Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Oudewater

---

Inleiding:

De Huisvestingwet 2014 biedt de mogelijkheid om door middel van een huisvestingsverordening te sturen op de woonruimteverdeling wanneer er sprake is van schaarste. De Huisvestingswet 2014 geeft aan dat elke vier jaar bekeken moet worden of er nog steeds sprake is van schaarste, waarna opnieuw een verordening mag worden ingesteld. De huidige verordening is, met tussentijdse wijzigingen, nu bijna 4 jaar oud en vervalt op 1 juli 2019.

In de regio Utrecht is de schaarste nog niet opgelost. De druk op de regionale woningmarkt in de regio Utrecht is heel groot. Er is sprake van schaarste in eigenlijk alle categorieën woningen. Dit treft vooral de woningzoekenden die niet zelf de mogelijkheid hebben om in hun woonruimte te voorzien, die niet voldoende inkomen hebben om te kopen of te huren in de vrije sector. De afgelopen jaren zijn er wel nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, maar niet voldoende om in de vraag te voorzien. Er is nog steeds een grotere vraag dan aanbod aan sociale huurwoningen. De Bestuurstafel Gezonde Woon -en Leefomgeving van de U10/U16 heeft daarom besloten opnieuw een regionale verordening in te stellen.

De woningmarkt stopt niet bij de gemeentegrens, er is sprake van een regionale woningmarkt. Voor woningzoekenden is het van belang dat er een transparant en een eenduidig systeem is. De woningen worden dan ook via één regionaal systeem Woningnet aangeboden. Daarom is het ook van belang dat de verdeling van de woningen ook eenduidig is. Sinds juli 2015 is er al sprake van een regionaal afgestemde huisvestingsverordening in U16 verband. Voorheen was er eveneens sprake van een regionaal afgestemde huisvestingsverordening, maar dit is sinds 2015

geformaliseerd.

Wijzigingen ten opzichte van de oude verordening
De afgelopen maanden is in regionaal verband zowel strategisch als juridisch naar de huisvestingsverordening gekeken. Hierbij zijn ook de woningcorporaties in onze regio betrokken geweest. De nu voorliggende nieuwe verordening is een grondig herziene versie van de huidige verordening, waarmee deze weer passend wordt bij de huidige situatie op de woningmarkt.

De belangrijkste wijzigingen in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Oudewater betreffen:.
1. Doorstroomregeling van groot naar beter verruimen en regionaal instellen
2. Gemeenten krijgen meer ruimte af te wijken van het zoekprofiel voor urgenten
3. Woningzoekenden behouden 75% van de inschrijving bij acceptatie woonruimte
4. Aanpassing van de woonruimtevoorraad
5. Woningruil en voortzetting huur opnemen in de verordening
6. Overige wijzigingen (technisch van aard)

Voor uitleg van bovenstaande wijzigingen verwijzen wij u naar **bijlage 2.**
Toelichting over het behoud van 75% inschrijfduur is opgenomen in **bijlage 3.**

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

artikel 147

Beoogd effect:

Met de nieuwe verordening wordt een zo eerlijk mogelijke verdeling van de schaars vrijkomende sociale huurwoningen bewerkstelligd en is deze aangepast aan de vraagstukken van deze tijd.

Argumenten:

1.1 De looptijd van de huidige huisvestingsverordening vervalt per 1 juli 2019.
Aangezien er nog steeds sprake is van schaarste is het noodzakelijk om via een verordening te sturen in de woonruimteverdeling. Hierdoor is het noodzakelijk om een nieuwe verordening vast te stellen.

1.2 Aangezien er sprake is van een regionale woningmarkt is het logisch om dit in regionaal verband te doen.
Hiermee ontstaat er eenduidigheid en transparantie voor woningzoekenden. De kan bepalingen en de keuzemogelijkheden die de regionale verordening biedt, zorgen voor de mogelijkheid van couleur locale voor Oudewater.

Kanttekeningen:

1.1 Probleem van schaarste oplossen
De huisvestingsverordening wordt opgesteld om de schaarse huurwoningen op een eerlijke manier te verdelen. Alleen in de huisvestingsverordening mogen toewijzingsregels worden opgenomen. Zodra de schaarste is opgelost, is een huisvestingsverordening niet meer nodig.

1.2 Middenhuur
Het is mogelijk om ook middenhuur (tot € 950,- huur per maand / € 60.000 bruto jaarinkomen) onder de verordening te laten vallen. Wij stellen voor Oudewater voor om dit niet te doen, om de volgende redenen.
- In Oudewater hebben we op dit moment maar een klein aandeel middenhuur.
- Er is in de huisvestingsverordening verder nog niets ingeregeld voor de middenhuur. Er is bijvoorbeeld nog niets bekend over de toewijzigingsregels van deze woningen.
- We maken afspraken over middenhuur privaatrechtelijk bij nieuwbouw. Met de Woningraat kunnen we, zover de regelgeving dit toelaat, ook afspraken maken over middenhuur.
- De inkomensgrens zoals deze is opgenomen in de huisvestingsverordening is erg ruim. Wij zien

in Oudewater met name knelpunten van inwoners tot een inkomen van ongeveer € 50.000,-. De kans bestaat dat juist zij bij deze regelgeving niet geholpen worden.

In de Regio Utrecht zullen, naar verwachting, 2-3 gemeenten de regulering van middenhuur bij nieuwbouw opnemen in de verordening. De andere gemeenten niet. Wij kunnen kijken wat de ervaring bij de grotere gemeenten is met het verruimen van deze categorie onder de verordening en wellicht in de toekomst alsnog de verordening hierop aanpassen.

Financiën:

n.v.t.

Uitvoering:

De werking van de nieuwe Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Oudewater ingaande op 1 juli 2019 zal worden geëvalueerd in 2021. Uit ervaring van de evaluatie van de vorige verordening is gebleken dat het van belang is om dit na een kalenderjaar te doen.

Communicatie:

Na besluitvorming worden de Woningraat en de Huurdersraat hierover geïnformeerd. Met de Woningraat en de huurdersvereniging is afgesproken dat zij hun huurders / achterban informeren over de belangrijkste wijzigingen in de nieuwe huisvestingsverordening.

Tevens wordt de nieuwe regelgeving gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt de verordening gepubliceerd in de landelijke portalen voor wet- en regelgeving.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

n.v.t.

Bijlagen:

1. Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, Gemeente Oudewater geregistreerd onder corsanummer: 19.009989
2. Oude en nieuwe artikelen geregistreerd onder corsanummer: 19.009856
3. Behoud inschrijfduur en doorstroming geregistreerd onder corsanummer: 19.009857
4. Het raadsbesluit geregistreerd onder corsanummer: 19R.00349

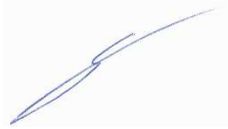
De indiener:

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,

ir. W.J. Tempel

De burgemeester,



mr. drs. P. Verhoeve